N/E/X/T/ AUDITORES

# Demonstrações Financeiras

**PRAZO EDUCACIONAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

CNPJ: 29.242.809/0001-01

Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40

**DATA BASE**
**31/12/2024 - EXERCÍCIO**

# Conteúdo


| | |
|---|---|
| Relatório dos auditores independentes | 3 |
| Balanço patrimonial | 8 |
| Demonstração do resultado do exercício | 9 |
| Demonstração das mutações no patrimônio líquido | 10 |
| Demonstração dos fluxos de caixa | 11 |
| Notas explicativas às demonstrações financeiras | 12 |

# Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

**PRAZO EDUCACIONAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
São Paulo, SP

## Abstenção De Opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Prazo Educacional - Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

# Base Para Abstenção De Opinião

a) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui registrado no passivo, na rubrica "Direitos de uso de superfície a pagar" o montante de R$ 2.775 mil e no ativo, na rubrica "Outros créditos a receber" o montante de R$ 1.941 mil, ambos relacionados ao direito de uso da superfície objeto da operação "Built to Suit – BTS - Caxangá", resultando em um saldo líquido de R$ 834 mil. Em nossos exames de auditoria, identificamos que o saldo devedor líquido desse contrato atualizado monetariamente seria de R$ 2.818 mil. Consequentemente, o resultado e o patrimônio líquido do Fundo podem estar superavaliados em até R$ 1.984 mil.

b) Em 31 de dezembro de 2024, conforme divulgado na nota explicativa n° 5.1, o Fundo possui o montante de R$ 13.818 mil registrado no imóvel "Caxangá", e registrou no resultado receita com aluguel no montante de R$ 1.646 mil. Este imóvel foi construído por intermédio de uma operação estruturada "Built to Suit - BTS" com captação de recursos via Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI. Até a emissão deste relatório, não tivemos acesso a controles e estudos do valor recuperável desta operação. Consequentemente, ficamos impossibilitados de concluir se os saldos registrados estão livres de distorções relevantes, nem foi possível mensurar os possíveis impactos desse assunto sobre as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

c) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R$ 8.098 mil registrado no passivo na rubrica "Valores a pagar - compra de ativos", que se refere ao saldo devedor a título do CRI da Série 284°. De acordo com a resposta da circularização emitida pela securitizadora, o saldo devedor do CRI em 31 de dezembro de 2024 era de R$ 7.538 mil, consequentemente, o passivo está superavaliado em R$ 560 mil.

d) Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e emitimos nosso relatório de auditoria em 25 de março de 2024 com abstenção de opinião em função dos seguintes assuntos:

> *"a) Em 31 de dezembro de 2023, conforme divulgado na nota explicativa n° 5.1, o Fundo possui o montante de R$ 13.818 mil registrado no imóvel "Caxangá", e registrou no resultado receita com aluguel no montante de R$ 1.594 mil. Este imóvel foi construído por intermédio de uma operação*

*estruturada "Built to Suit - BTS" com captação de recursos via Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI. Até a emissão deste relatório, não tivemos acesso a controles e estudos do valor recuperável desta operação. Consequentemente, ficamos impossibilitados de concluir se os saldos registrados estão livres de distorções relevantes, nem foi possível mensurar os possíveis impactos desse assunto sobre as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023. b) Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possui registrado no ativo, na rubrica "Outros créditos a receber" o montante de R$ 604 mil, o que representa 18,98% do patrimônio líquido do Fundo. Até a emissão deste relatório, não tivemos acesso a informações e documentação suporte acerca deste ativo, como consequência não nos foi possível concluir sobre sua adequação, sobre a necessidade de ajustes e quais seriam seus impactos a demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2023. c) Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e emitimos nosso relatório de auditoria em 29 de março de 2023 com abstenção de opinião em função do seguinte assunto: "Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui o montante de R$ 13.818 mil registrado no imóvel "Caxangá" conforme divulgado na nota explicativa n° 4.1. Este imóvel foi classificado como propriedade para investimento, portanto deve ser mensurado pelo seu valor justo. Até a emissão deste relatório não tivemos acesso a estudos e laudo de avaliação indicando o valor justo do empreendimento para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, consequentemente, ficamos impossibilitados de concluir sobre a adequação deste investimento, da necessidade de ajustes e seus impactos nas demonstrações financeiras do Fundo.". Neste contexto, não nos foi possível concluir pela adequação dos saldos iniciais conforme determina a norma técnica de auditoria NBC TA 510, e tampouco sobre a necessidade de ajustes e seus impactos nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023.".*

Neste contexto, não nos foi possível concluir pela adequação dos saldos iniciais conforme determina a norma técnica de auditoria NBC TA 510, e tampouco sobre a necessidade de ajustes e seus impactos nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024.

## Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

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

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

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Em decorrência dos assuntos descritos na seção "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria.

Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Blumenau - SC, 20 de março de 2025.



**NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.**

CRC-SC 8.765/O-4
Ricardo Artur Spezia – Sócio
Contador SC-028595/O-2

# Prazo Educacional - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 29.242.809/0001-01

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 62.285.390/0001-40)

## Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

| | 31/12/2024 | % sobre o patrimônio líquido | 31/12/2023 | % sobre o patrimônio líquido |
|---|---|---|---|---|
| **Ativo** | | | | |
| **Circulante** | | | | |
| **Disponibilidades** | **5** | **0,10** | **2** | **0,06** |
| Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. | 5 | 0,10 | 2 | 0,06 |
| **Aplicações interfinanceiras de liquidez** | **-** | **-** | **13** | **0,41** |
| **Títulos Públicos de operações compromissadas** | **-** | **-** | **13** | **0,41** |
| Letras do Tesouro Nacional - LTN | - | - | 13 | 0,41 |
| **Outros créditos** | **2.220** | **43,13** | **962** | **30,23** |
| **Contas a receber** | **-** | **-** | **118** | **3,71** |
| Alugueis a receber | - | - | 118 | 3,71 |
| **Outros valores a receber** | **2.220** | **43,13** | **844** | **26,52** |
| Outros Créditos A Receber | 1.941 | 37,71 | 604 | 18,98 |
| Diferimento Taxa De Fiscalização - CVM | 1 | 0,02 | 1 | 0,03 |
| Saldo junto a Securitizadora | 278 | 5,40 | 239 | 7,51 |
| **Não Circulante** | | | | |
| **Investimento** | | | | |
| **Propriedades para Investimento** | **13.818** | **268,47** | **13.818** | **434,12** |
| Imóveis disponíveis para renda acabados | 13.818 | 268,47 | 13.818 | 434,12 |
| **Total do ativo** | **16.043** | **311,70** | **14.795** | **464,82** |
| **Passivo** | | | | |
| **Circulante** | | | | |
| **Outras Despesas Administrativas** | **23** | **0,45** | **26** | **0,82** |
| Taxa de Administração | 4 | 0,08 | 4 | 0,13 |
| Taxa de Gestão | 2 | 0,04 | 1 | 0,03 |
| Taxa de Custódia e Auditoria | 16 | 0,31 | 15 | 0,47 |
| Taxa de Performance | - | - | 5 | 0,16 |
| Outros Valores a Pagar | 1 | 0,02 | 1 | 0,03 |
| **Não Circulante** | | | | |
| **Outros Valores a pagar** | **10.873** | **211,25** | **11.586** | **364,00** |
| Direitos de uso de superfície a pagar | 2.775 | 53,91 | 2.775 | 87,18 |
| Valores a pagar - compra de ativos | 8.098 | 157,34 | 8.811 | 276,82 |
| **Total do passivo** | **10.896** | **211,70** | **11.612** | **364,82** |
| **Cotas por classe** | **5.147** | **100,00** | **3.183** | **100,00** |
| Cotas integralizadas | 8.250 | 160,29 | 6.770 | 212,69 |
| Prejuízo acumulado | (3.103) | (60,29) | (3.587) | (112,69) |
| **Total do Patrimônio Líquido** | **5.147** | **100,00** | **3.183** | **100,00** |
| **Patrimônio líquido** | **5.147** | **100,00** | **3.183** | **100,00** |
| **Total do passivo e patrimônio líquido** | **16.043** | **311,70** | **14.795** | **464,82** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Prazo Educacional - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 29.242.809/0001-01

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 62.285.390/0001-40)

## Demonstração do Resultado dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|---|---|
| **Composição do resultado do exercício** | | |
| **Propriedades para Investimento** | **1.646** | **1.594** |
| Receita de aluguel | 1.646 | 1.594 |
| **Resultado Líquido de Propriedades para Investimento** | **1.646** | **1.594** |
| **Aplicações Interfinanceiras de liquidez** | **4** | **3** |
| Rendas aplicações interfinanceiras | 4 | 3 |
| **Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária** | **4** | **3** |
| **Despesas** | **(1.166)** | **(730)** |
| Despesas com Taxa de Administração | (44) | (44) |
| Despesas com Taxa de Gestão | (21) | (11) |
| Despesas com Taxa de Custódia e Auditoria | (59) | (58) |
| Despesas Taxa de Performance | (1) | (6) |
| Despesas com Imóveis | (10) | - |
| Despesas com Taxa de Fiscalização CVM | (3) | (3) |
| Despesa com Consultoria Jurídica | - | (46) |
| Despesas com Consultores Especializados | (7) | (35) |
| Outras Receitas e Despesas | (1.021) | (527) |
| **Resultado líquido do exercício** | **484** | **867** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Prazo Educacional - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 29.242.809/0001-01

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 62.285.390/0001-40)

## Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

| | Cotas Integralizadas | Prejuízos Acumulados | Total |
|---|---|---|---|
| **Em 31 de dezembro de 2022** | **6.080** | **(4.454)** | **1.626** |
| Integralização de cotas no exercício | 690 | - | 690 |
| Resultado líquido do exercício | - | 867 | 867 |
| **Em 31 de dezembro de 2023** | **6.770** | **(3.587)** | **3.183** |
| Integralização de cotas no exercício | 1.480 | - | 1.480 |
| Resultado líquido do exercício | - | 484 | 484 |
| **Em 31 de dezembro de 2024** | **8.250** | **(3.103)** | **5.147** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Prazo Educacional - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 29.242.809/0001-01

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 62.285.390/0001-40)

## Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|---|---|
| **Fluxo de caixa das atividades operacionais** | | |
| Laudo de avaliação | (7) | (19) |
| Recebimento de aluguéis | 1.609 | 1.594 |
| Rendimento de operações compromissadas mantidos para necessidade de liquidez | 4 | 3 |
| Pagamento de taxa de administração | (44) | (40) |
| Pagamento de taxa de gestão | (20) | (10) |
| Pagamento de despesas de custódia | (47) | (47) |
| Pagamento de despesas de consultoria | (15) | (5) |
| Pagamento de despesas de auditoria | (11) | (10) |
| Pagamento de despesas de Manutenção e Regulamentação Imobiliária | (420) | - |
| Pagamento de taxa de fiscalização CVM | (3) | (3) |
| Pagamento de serviços técnicos especializados | - | (46) |
| Pagamento de outras despesas administrativas | (18) | (22) |
| Demais pagamentos e recebimentos | (976) | - |
| **Caixa líquido das atividades operacionais** | **52** | **1.395** |
| **Fluxo de caixa das atividades de investimento** | | |
| Custos incorporados a propriedades para venda | - | (4) |
| Recebimento de juros - CRI | (558) | (760) |
| Recebimento de amortização - CRI | (934) | (652) |
| Custo de securitização | (50) | - |
| **Caixa líquido das atividades de investimentos** | **(1.542)** | **(1.416)** |
| **Fluxo de caixa das atividades de financiamento** | | |
| Cotas integralizadas | 1.480 | 690 |
| Pagamento de juros - CRI securitização | - | (716) |
| **Caixa líquido das atividades de financiamento** | **1.480** | **(26)** |
| **Variação líquida no caixa e equivalente de caixa** | **(10)** | **(47)** |
| **Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício** | **15** | **62** |
| Disponibilidades | 2 | 2 |
| Aplicações em Operações Compromissadas | 13 | 60 |
| **Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício** | **5** | **15** |
| Disponibilidades | 5 | 2 |
| Aplicações em Operações Compromissadas | - | 13 |
| **Variação líquida no caixa e equivalente de caixa** | **(10)** | **(47)** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

## Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

## 1. Contexto operacional

O Prazo Educacional - Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo"), é uma comunhão de recursos sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Foi constituído em 21 de novembro de 2017 e iniciou suas atividades em 10 de dezembro de 2019.

As Cotas de emissão do Fundo são exclusivamente destinadas, nos termos do art. 53 da Instrução CVM 472, a Investidores Qualificados.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, através da aquisição de Imóveis, Direitos Reais sobre Imóveis, certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário – FIIs que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas a fundos de investimento imobiliários, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM, ou ainda, à realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

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

## 2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo as Instruções CVM no 516/11 e 517/11 consubstanciadas pela Instrução CVM n° 472 de 31 de outubro de 2008 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 e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo.

Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras elaboradas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administração em 20 de março de 2025.

## 3. Descrição das principais práticas contábeis

### 3.1. Apuração dos resultados

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

### 3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem saldos em conta movimento, e se aplicável, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificativo de mudança de seu valor de mercado e com prazos de vencimento inferior a 90 dias.

### 3.3. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

### 3.4. Aplicações interfinanceiras de liquidez

São operações de compra com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação. Por se tratar de operações de curto prazo, o custo atualizado está próximo ao seu valor de mercado.

## 3.5. Instrumentos financeiros

Instrumento financeiro é qualquer contrato que dê origem a um ativo financeiro para a entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial para outra sociedade.

### i. Classificação dos instrumentos financeiros

**Data de reconhecimento**

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

**Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

**Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

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

- **Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio de resultado):** o ativo financeiro deve ser mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes se ambas as condições forem atendidas:

**(a)** o ativo financeiro for mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
**(b)** os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

- **Ativos financeiros mantidos até o vencimento**: o ativo deve ser mensurado ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas:

**(a)** o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e

**(b)** os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto

**Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- **Disponibilidades:** saldos de caixa e depósitos à vista.
- **Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários:** títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- **Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio:** instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento, com natureza de instrumento de patrimônio para o emissor.

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo valor de aquisição e atualizados, pelos respectivos valores de cotas, divulgados pelo respectivo Administrador.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento foram registradas em "Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento".

**Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração**

- **Passivos financeiros ao custo amortizado**: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo fundo.

**ii. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo**

**Mensuração dos ativos financeiros**

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mensurados ao custo amortizado, cujo valor não possa ser apurado de forma suficiente.

O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

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

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução do valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio de utilização de taxa efetiva de juros.

**Mensuração dos passivos financeiros**

Em geral os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A taxa efetiva de juros é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação a totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente.

**Reconhecimento de variações de valor justo**

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

São operações de compra com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

## 3.6. Ativos financeiros imobiliários

### a) Contas a receber de aluguéis

Correspondem aos valores a vencer no período de uso pelo locatário conforme contrato de locação do imóvel.

### b) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas inicialmente pelo seu custo de aquisição, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. No encerramento do exercício do Fundo. Aas propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por especialista externo contratados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

## 3.7. Obrigações por aquisição de imóveis

Estão demonstradas pelo valor de aquisição acrescido dos correspondentes encargos de variações monetárias e juros, quando aplicáveis nos termos do instrumento de compra e venda, pelo critério "pro rata temporis".

## 3.8. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos de acordo com as políticas contábeis vigentes. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

**I)** Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.5 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

## 3.9. Lucro por cota

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

## 3.10. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com prazo de vencimento superior a 365 dias).

Os valores contábeis dos ativos são revisados a cada data de balanço para avaliar se há indícios de impairment que possam indicar a necessidade de reconhecimento de provisão para perda por redução ao valor recuperável do investimento.

## 3.11. Provisões de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- **Provisões**: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- **Passivos contingentes**: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- **Ativos contingentes**: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo.

## 4. Aplicações Interfinanceiras de Liquidez

| | 31/12/2024 | | 31/12/2023 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Operações compromissadas** | **Valor de mercado** | **Resultado** | **Valor de mercado** | **Resultado** | **Faixas de vencimento** |
| Letra Financeira do Tesouro | - | 2 | - | 1 | Até 30 dias |
| Letra do Tesouro Nacional | - | 1 | 13 | 1 | Até 30 dias |
| Nota do Tesouro Nacional | - | 1 | - | 1 | Até 30 dias |
| **Total** | **-** | **4** | **13** | **3** | |

## 5. Propriedade para investimento

### 5.1. Imóveis acabados

**a) Descrição dos imóveis:**

**Caxangá**

Imóvel localizado na cidade do Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida Joaquim Ribeiro, Bairro Caxangá, matriculado no 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Recife sob o nº 16.492, com 5.352m² de área construída.

Em 19 de fevereiro de 2020, o Fundo celebrou o contrato de aquisição do direito real de superfície do imóvel, pelo preço de aquisição total de R$ 3.000 (três milhões) a ser pago em 120 parcelas com início em março de 2020. O prazo de uso da superfície é de 10 anos encerrando-se em 17 de fevereiro de 2030.

Em 20 de fevereiro de 2020 o Fundo celebrou contrato atípico de locação e outras avenças tipo BTS ("Built to suit") para fins não residenciais. O prazo de locação firmado foi de 10 (dez) anos, iniciando-se na data da imissão da locatária na posse do imóvel construído conforme termos estipulados no contrato.

Até 31 de dezembro de 2020 o locatário não havia adentrado ao imóvel, motivo este pelo qual o Fundo não recebeu os aluguéis correspondentes. Em 16 de março de 2021 foi firmado o Termo de Imissão na Posse e Recebimento de Chaves junto ao locatário. Findo o período de uso da superfície, o proprietário do imóvel passará a ser proprietário do prédio e demais benfeitorias realizadas.

O valor da locação é o maior entre: mínimo mensal de R$ 117 (cento e dezessete mil) ou, 6% sobre o faturamento líquido da locatária. Para os direitos creditórios dos alugueres do imóvel (contrato de locação), foram emitidas respectivas cédulas de crédito imobiliário (CCI) que lastreiam a securitização do Crédito de Recebível Imobiliário (CRI Série 284° da True Securitizadora).

**b) Movimentação**

| | |
|---|---|
| **Saldo em 31/12/2019** | - |
| Aquisição do direito real de superfície do imóvel | 3.000 |
| Gastos com construções | 7.599 |
| Ajuste a valor justo | 3.219 |
| **Saldo em 31/12/2020** | **13.818** |
| **Saldo em 31/12/2021** | **13.818** |
| **Saldo em 31/12/2022** | **13.818** |
| **Saldo em 31/12/2023** | **13.818** |
| **Saldo em 31/12/2024** | **13.818** |

**c) Valor Justo**

Com base nos critérios contábeis de arrendamentos conforme CPC 06 item 34, o imóvel foi avaliado de acordo com o CPC 28 Propriedades para investimento.

## 6. Direito de uso de superfície a pagar

Conforme evidenciado na nota explicativa n° 5, o Fundo adquiriu o direito de superfície de dois imóveis, conforme movimentações abaixo:

| | |
|---|---|
| Aquisição do direito real de superfície do imóvel de Arapiraca | 5.100 |
| **(=) Saldo em 31/12/2019** | **5.100** |
| Compra Direito de uso superfície – Caxangá | 3.000 |
| Parcelas pagas - Arapiraca | (170) |
| **(=) Saldo em 31/12/2020** | **7.930** |
| Parcelas pagas - Caxangá | (200) |
| Distrato - Araparica | (4.930) |
| **(=) Saldo em 31/12/2021** | **2.800** |
| Parcelas pagas - Caxangá | (25) |
| **(=) Saldo em 31/12/2022** | **2.775** |
| **(=) Saldo em 31/12/2023** | **2.775** |
| **(=) Saldo em 31/12/2024** | **2.775** |

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve liquidações de parcelas relacionadas ao direito de uso de superfície.

## 7. Certificados de recebíveis imobiliários - CRI

Para os direitos creditórios dos alugueres do imóvel (contrato de locação) conforme contratos atípicos de locação e outras avenças tipo BTS ("Built to suit") para fins não residenciais, foram emitidas respectivas cédulas de crédito imobiliário (CCI) que lastrearam a securitização do Crédito de Recebível Imobiliário - CRI Série 283° (Arapiraca) e Série 284° (Caxangá) da True Securitizadora S/A.

**Série 283° - Arapiraca**

- Data de emissão: 20/12/2019
- Data de vencimento: 08/01/2031
- Valor da emissão: R$ 7.482
- Remuneração: IGP-M + 8% a.a.
- Emissora: True Securitizadora S/A

Em 10 de julho de 2020, os titulares dos CRI aprovaram a recompra facultativa integral dos Créditos Imobiliários Arapiraca, vinculados aos CRI da 283ª Série, pelo Cedente, na data de 16 de outubro de 2020, e por consequência, após o pagamento de eventuais despesas da Emissão, o resgate antecipado integral dos CRI da 283ª Série em 20 de outubro de 2020, sendo certo que (a) parte da recompra será realizada utilizando-se os recursos disponíveis na Conta Centralizadora de titularidade da True não desembolsados a título de Valor da Cessão e a parte restante com recursos próprios do Cedente, a serem transferidos em favor da Conta Centralizadora.

**Série 284° - Caxangá**

- Data de emissão: 20/12/2019
- Data de vencimento: 08/01/2031
- Valor da emissão: R$ 9.900
- Remuneração: IGP-M + 8% a.a.
- Emissora: True Securitizadora S/A

Em 31 de dezembro de 2024 o saldo devedor a título do CRI da Série 284° é de R$ 8.098. Em 31 de dezembro de 2023 o saldo devedor a título do CRI da Série 284° é de R$ 8.811.

## 8. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo 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 2023, o Fundo não realizou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

## 9. Principais fatores de riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

**Riscos relacionados à liquidez**. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas registradas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

**Riscos relativos à rentabilidade do investimento**. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá, preponderantemente, das receitas provenientes da exploração dos Ativos. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Ativos Alvos pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos Ativos e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvos, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

**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 que: (i) deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) seja alterado o tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos Cotistas.

**Não existência de garantia de eliminação de riscos**. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora e/ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**Risco de desapropriação**. Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvos, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvos que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação dos Imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Em caso

de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo, exceto se o Gestor encontrar outros Ativos Alvos que atendam a Política de Investimentos e possam ser objeto de investimento pelo Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que tal indenização seja equivalente ao valor do Imóvel desapropriado.

**Risco de sinistro**. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis detidos pelo 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. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

**Risco de despesas extraordinárias**. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de lojas.

**Risco das contingências ambientais**. Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

**Riscos relativos à atividade empresarial**. É característica das locações sofrer variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os Imóveis detidos pelo Fundo, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

**Risco de concentração da carteira do Fundo**. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvos pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvos que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização etc.).

**Riscos tributários**. De acordo com o art. 16 da Lei nº 8.668/93, os rendimentos imobiliários auferidos pela carteira do Fundo não se sujeitam à tributação pelo imposto sobre a renda, desde que o Fundo: (a) distribua, 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 (b) não aplique seus recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, ocasião em que tais rendimentos sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral.

Para efeito do disposto acima, considera-se pessoa ligada ao Cotista:

I. No caso de cotista pessoa física, seus parentes até o 2º (segundo) grau e/ou empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau;

II. No caso de cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos parágrafos 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024/09.

Os lucros distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se em geral à incidência do imposto sobre a renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). No entanto, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto sobre a renda retido 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 mencionado benefício fiscal aplica-se somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas, e não será concedido à Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação das Cotas do Fundo por qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Embora as regras tributárias acima estejam vigentes desde a edição dos mencionados diplomas legais, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**Risco institucional**. A economia brasileira passou por transformações significativas nas duas últimas décadas. Tais transformações envolveram reformas no arcabouço legislativo, na organização da administração pública e no ambiente econômico. Nesse processo, ocorreu o fortalecimento e aprofundamento dos mercados de capitais, com o desenvolvimento de novos instrumentos de captação de recursos, dentre os quais os fundos de investimento imobiliário. O arcabouço institucional que ampara o funcionamento do Fundo, a negociação de suas Cotas e o regime tributário aplicável ao Fundo e aos Cotistas fica sujeito a alterações que venham a ser eventualmente promovidas no futuro pelos governos federal, estaduais e municipais. Tais alterações podem incluir, a título de exemplo, elevação da taxa básica de juros praticada no País, majoração de tributos, restrições para que agentes econômicos sujeitos a regulação estatal possam adquirir Cotas, dentre outras hipóteses. Essas alterações podem ter impacto negativo sobre o funcionamento do Fundo, a rentabilidade e liquidez das Cotas ou o resultado dos investimentos dos Cotistas nas Cotas.

**Riscos macroeconômicos gerais**. Os investimentos do Fundo, o valor e a liquidez de suas Cotas estão sujeitos direta ou indiretamente, ao impacto de variações nas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais que afetam o mercado imobiliário, a indústria, o comércio, o setor de serviços, os índices de inflação e/ou os mercados de capitais, de câmbio, juros, dentre outros.

**Riscos do prazo**. Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

**Risco jurídico**. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de deveres e obrigações contratuais e regulamentares tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão do histórico limitado e da falta de jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

**Riscos de crédito**. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que poderão, no todo ou em parte, decorrer de valores pagos a

título de aluguel dos Imóveis detidos pelo Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários das obrigações acima elencadas.

**Riscos de Governança**. Alterações ao Regulamento, conforme disposto no item 9.7.1 do Regulamento, dependerão da aprovação de Cotista ou Cotistas que representem no mínimo 2/3 (dois terços) das Cotas subscritas e integralizadas do Fundo, o que gera maior inflexibilidade para possíveis alterações a estas seções específicas do Regulamento. Desta maneira, caso o Cotista, ou os Cotistas, detentores de menos de 2/3 (dois terços) das Cotas integralizadas desejem a alteração do objeto do Fundo, ou a alteração da política de investimento do mesmo, tais cotistas poderão não conseguir fazê-la devido ao estabelecimento de quórum qualificado para tanto. Além disso, deliberações sobre as matérias previstas no item 9.7.2. do Regulamento dependem da aprovação de cotistas que representem a maioria absoluta, desde que, dentre os Cotistas que representem tal maioria absoluta, sejam obtidos votos favoráveis da maioria dos Cotistas Subordinados e dos Cotistas Seniores presentes na Assembleia Geral que delibere sobre qualquer de tais matérias. Assim, ainda que seja obtida a maioria absoluta em qualquer votação envolvendo tais matérias, é possível que apenas uma pequena quantidade de Cotistas Seniores esteja presente na respectiva Assembleia Geral e vote a respeito das referidas matérias.

**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. Patrimônio Líquido

O patrimônio do Fundo é constituído pelos empreendimentos imobiliários mencionados na política de investimento do Fundo, das aplicações financeiras, do saldo de caixa e das despesas e provisões.

O Fundo poderá ter até 100% de seu patrimônio em um único empreendimento imobiliário ou em uma única sociedade com propósito específico em desenvolver as atividades descritas no objeto do Fundo (Nota Explicativa nº 4).

Os cotistas reconhecem que em razão deste fato o Fundo possui um risco maior em relação aos investimentos a serem feitos, face à concentração dos mesmos.

O Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimentos de renda fixa e fundos referenciados DI ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

## 10.1. Cotas de investimentos

Em 31 de dezembro de 2024 está composto por 13.485,579059 cotas (9.164,823255 cotas em 2023), com valor unitário de R$ 381,642704 (R$ 347,265852 em 2023), totalizando R$ 5.147 (R$ 3.183 em 2023). As cotas do Fundo são representadas por duas classes com prazo de duração indeterminado.

## 10.2. Emissão, resgate e amortização de cotas

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, terão a forma nominativa e escritural e são divididas em duas classes: (i) sênior, e (ii) subordinada ("Cotas Seniores" e "Cotas Subordinadas", respectivamente, indistintamente apenas "Cotas"). Tais classes possuirão direitos ou características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do Fundo nos termos do artigo 55, V, da ICVM 472.

As Cotas Seniores do Fundo serão incluídas em um programa de amortização programada, nos termos do Capítulo VII do Regulamento, e possuirão prioridade sobre as Cotas Subordinadas no reembolso de seu valor ou pagamento do saldo de liquidação, no caso de liquidação do Fundo, bem como para a distribuição de resultados do Fundo, observado que não será permitida a amortização antecipada das Cotas Seniores, exceto nas situações previstas no Regulamento e observados os termos e condições do suplemento. Exceto se aprovado por Assembleia Geral de Cotistas, as Cotas Subordinadas não serão amortizadas, e contarão apenas com a distribuição de resultados do Fundo.

As Cotas Seniores emitidas pelo Fundo não poderão, em nenhum momento, representar mais do que 80% (oitenta por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo então vigentes, que não tenham sido canceladas ("Cotas em Circulação"). Será possível, no entanto, a emissão de Cotas Seniores além do percentual acima referido, caso os recursos obtidos a partir da colocação destas novas Cotas Seniores, adicionais aos 80% (oitenta por cento), sejam destinados exclusivamente à amortização das Cotas Seniores já existentes .

As Cotas Seniores em circulação deverão ser amortizadas antecipadamente, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado a partir da verificação do desenquadramento previsto neste item, caso em qualquer momento durante o prazo de duração das Cotas Seniores, as Cotas Seniores representem mais do que 80% (oitenta por cento) do total de Cotas em Circulação, observado o disposto no item acima.

As Cotas Seniores em circulação deverão ser antecipadamente amortizadas parcialmente, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado a partir da verificação do desenquadramento previsto neste item, caso em qualquer momento durante o prazo de duração das Cotas Seniores, o valor total de emissão das Cotas Seniores, descontado das amortizações realizadas e somado aos rendimentos acumulados não distribuídos, representar valor maior do que 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo no mês imediatamente anterior ao mês da verificação de tal desenquadramento, por um período superior a 180 (cento e oitenta) dias corridos consecutivos. Nesta hipótese, as Cotas Seniores deverão ser amortizadas parcialmente, até o valor necessário para que o valor total de emissão das Cotas Seniores, descontado das amortizações realizadas e somado aos rendimentos acumulados não distribuídos não ultrapasse 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo no mês imediatamente anterior ao mês da verificação de tal desenquadramento. Caso, superado o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses para amortização parcial previsto neste item, o valor total de emissão das Cotas Seniores, descontado das amortizações realizadas e somado aos rendimentos acumulados não distribuídos, ainda represente um valor maior do que 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo do mês imediatamente anterior ao mês da verificação de tal desenquadramento, as Cotas Seniores deverão ser amortizadas integralmente.

Serão considerados Eventos de Amortização Antecipada, para os fins do Regulamento:

I. caso as Cotas Seniores representem mais do que 90% (noventa por cento) do total de Cotas em Circulação, nos termos do item acima; e

II. caso em qualquer momento durante o prazo de duração das Cotas Seniores, o valor total de emissão das Cotas Seniores, descontado das amortizações realizadas e somado aos rendimentos acumulados não distribuídos, representar valor maior do que 90% (noventa por cento) do patrimônio líquido do Fundo no mês imediatamente anterior ao mês da verificação de tal desenquadramento, nos termos do item acima.

Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

A distribuição de Cotas será realizada com esforços restritos nos termos da Instrução CVM 476, será destinada exclusivamente a Investidores Qualificados e caso referida oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses de seu início, o intermediário líder deverá realizar a comunicação de que trata o caput do artigo 8º da Instrução CVM 476 com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento.

As Cotas, após integralizadas, serão negociadas no mercado secundário, observada a regulamentação em vigor, em mercado de bolsa administrado pela B3.

As Cotas distribuídas com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de sua respectiva subscrição ou aquisição, conforme disposto nos artigos. 13 e 15 da Instrução CVM 476.

Por proposta da Administradora, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão autorizada no item 8.3. do Regulamento, realizar novas emissões de Cotas Seniores e/ou Cotas Subordinadas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos de cada suplemento, caso aplicável, cujo modelo é parte integrante do Regulamento na forma do Anexo A. A deliberação da emissão deverá dispor sobre as características da emissão, respectivo prazo de duração, se

aplicável, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

O Fundo poderá emitir Cotas de diversas classes, nos termos do artigo 55, V, da ICVM 472. Cada classe de cota poderá possuir cronogramas diferenciados de amortização e cancelamento, bem como diferentes parâmetros de rentabilidade e condições de integralização.

O Fundo emitiu, na data de sua constituição, o total de 50.000 (cinquenta mil) Cotas Subordinadas, no valor de R$ 1 (mil reais) cada, no montante de R$ 50.000 (cinquenta milhões de reais), em série única.

A 1ª Emissão será objeto de Oferta Pública com Esforços Restritos, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, conforme definido em regulamentação específica, e intermediadas por integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Instrução CVM 476.

As Cotas da 1ª Emissão poderão ser ofertadas a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, sendo possível a subscrição ou aquisição de Cotas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, que deverão subscrever Cotas cujo montante equivalha, no mínimo, a R$ 500 (quinhentos mil reais).

As Cotas da 1ª Emissão somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo Investidor Qualificado.

Considerando que o Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, fica admitida a integralização das Cotas do Fundo em bens, direitos, títulos e valores mobiliários, nos termos do art. 55, inciso I da Instrução CVM 472.

A integralização referida acima poderá ser feita com base em Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada, nos termos do art. 12 da Instrução CVM 472, devendo, neste caso, ser apreciado pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do art. 9.1, inciso IX do Regulamento. Caso seja dispensado o Laudo de Avaliação, nos termos do artigo 55, inciso IV, da Instrução CVM 472, o valor atribuído ao bem, direito, título ou valor mobiliário

em questão também deverá ser objeto de apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

Não haverá resgate de Cotas.

As Cotas Seniores serão amortizadas conforme cronograma de amortização próprio, a ser definido quando da aprovação da emissão de cada série de Cotas Seniores, sendo canceladas após o término do prazo de amortização.

As Cotas Seniores da primeira série emitidas pelo Fundo estarão sujeitas a um cronograma de amortização programada, sendo que o prazo de amortização de tais Cotas será determinado no respectivo suplemento.

Caso, ao fim do período de amortização de qualquer série de Cotas Seniores ou mediante a ocorrência de qualquer Evento de Amortização Antecipada de Cotas Seniores, o Fundo não possua recursos suficientes para amortizar integralmente tal série de Cotas Seniores, o Fundo deverá (i) realizar nova emissão de Cotas, observado o disposto no 8.1.2. do Regulamento; ou (ii) alienar imóvel ou outros bens integrantes de seu patrimônio, de maneira a captar, pelo menos os montantes necessários à conclusão da amortização de referida série de Cotas Seniores.

O Fundo poderá, excepcionalmente, e mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas em tal sentido, amortizar parcialmente as suas Cotas (Seniores e Subordinadas) quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo, referida acima, implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram emitidas 4.320,755804 cotas no montante de R$ 1.480 (2.214,087436 cotas no montante de R$ 690 em 2023).

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

## 11. Negociação das cotas

O Fundo não possui cotas para negociação em bolsa de valores, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

## 12. Remuneração da administração

A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, taxa de administração ("Taxa de Administração") que equivalerá a uma taxa de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada e provisionada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

O Gestor receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de (i) 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada e provisionada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas ("Taxa de Gestão"), a ser deduzida da Taxa de Administração.

No caso de destituição da Instituição Administradora e/ou do Gestor por justa causa, assim entendida a decorrente da comprovação de que a Instituição Administradora e/ou o Gestor atuou com culpa, negligência, imprudência, fraude ou violação dolosa, no desempenho de suas funções e responsabilidades como Instituição Administradora e/ou Gestor, ou, da abertura de processo de intervenção judicial, intervenção ou liquidação extrajudicial, a Instituição Administradora e/ou o Gestor, conforme o caso, não fará jus ao recebimento das respectivas remunerações, no todo ou em parte, a partir da data de sua efetiva destituição.

Na hipótese de destituição sem justa causa, todas as remunerações (devidas a título de Taxa de Administração e/ou Taxa de Performance) devidas e provisionadas na carteira do Fundo deverão ser pagas ao Gestor e a Instituição Administradora, em até 20 (vinte) dias a contar da data da sua substituição.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi debitado o montante de R$ 44 (R$ 44 em 2023) a título de taxa de administração, R$ 21 (R$ 11 em 2023) a título de taxa de gestão e R$ 47 (R$ 47 em 2023) a título de taxa de custódia.

## 13. Taxa de performance

O Gestor receberá ainda, a parcela de 10% (dez por cento) sobre a variação do Valor da Cota que exceder a variação do IPCA acrescido de 10,0% (dez por cento), valores a serem calculados da data da integralização da respectiva Cota até a data de sua amortização ("Taxa de Performance"), observado o disposto abaixo. A Taxa de Performance será provisionada diariamente na carteira do fundo, considerando a seguinte fórmula de cálculo:

**PERFORMANCE = {[(ΣCE - ΣA) x (IPCA x 1,10(DD/365))] – CFI} X 10%, CASO > 0,**

**Onde:**

**CE =** Somatório das Cotas Emitidas pelo Fundo;
**A =** Somatório das Amortizações pagas aos cotistas anteriormente a data de cálculo;
**IPCA =** Variação do IPCA entre a data de cada Cota Emitida e de cada Amortização e a data do cálculo; DD = Dias decorridos entre a cada data da aplicação da Cota e a data do cálculo da performance;
**CFI =** Carteira do Fundo Imobiliário a valor de mercado, na data do cálculo, sem considerar a taxa de performance.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo incorreu no montante de R$ 1 (R$ 6 em 2023) a título de taxa de performance.

## 14. Prestadores de serviços

Os serviços são prestados:

| | |
|---|---|
| Custódia: | Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. |
| Controladoria: | Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. |
| Escrituração: | Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. |

| | |
|---|---|
| Gestão: | CVPAR Investimentos Ltda. |
| Tesouraria: | Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. |
| Distribuição de cotas: | Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. |

## 15. Custódia dos títulos em carteira

Os títulos públicos estão registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) do Banco Central do Brasil e os Títulos Privados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. A custódia dos investimentos em ações sem cotação em bolsa está sob a responsabilidade da Administradora ou de terceiros por ela contratados.

As cotas dos fundos de investimento que compõem a carteira do Fundo estão sob a responsabilidade do Administrador dos fundos investidos, ou de terceiros por ele contratados.

## 16. Partes relacionadas

O Fundo não possui títulos de emissão do Administrador ou do Gestor nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

O Fundo não operou com corretora ligada ao Administrador e ao Gestor no exercício.

As operações do Fundo são feitas substancialmente por intermédio da Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Administradora do Fundo). A conta corrente do Fundo é mantida junto a Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. As operações de Compra e Venda Definitivas de Títulos Públicos Federais Realizadas com Partes Relacionadas. As transações com partes relacionadas foram efetuadas em condições de mercado, no tocante a encargos e prazos, e são compostas por:

Saldos das transações com o custodiante:

| | | 31/12/2024 | | 31/12/2023 | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Descrição** | **Parte Relacionada** | **Ativo** | **Resultado** | **Ativo** | **Resultado** |
| Disponibilidade | Singulare C.T.V.M. | 5 | - | 2 | - |
| Aplicação em operações compromissadas | Singulare C.T.V.M. | - | 4 | 13 | 3 |

| | | 31/12/2024 | | 31/12/2023 | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Descrição** | | **Passivo** | **Resultado** | **Passivo** | **Resultado** |
| Taxa de Administração | Singulare C.T.V.M. | (4) | (44) | (4) | (44) |
| Taxa de Custódia | Singulare C.T.V.M. | (4) | (47) | (4) | (47) |
| Taxa de Gestão | CVPAR Investimentos | (2) | (21) | (1) | (11) |
| Taxa de Performance | CVPAR Investimentos | - | (1) | (6) | (6) |

## 17. Principais encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio no exercício, estão apresentados da seguinte maneira:

| **Encargos** | **31/12/2024** | **% do PL médio** | **31/12/2023** | **% do PL médio** |
|---|---|---|---|---|
| Taxa de administração | (44) | (1) | (44) | (2) |
| Taxa de gestão | (21) | (1) | (11) | (0) |
| Taxa de custódia e auditoria | (59) | (1) | (58) | (3) |
| Despesas com Consultores Especializados | (7) | (0) | (35) | (2) |
| Despesa com Consultoria Jurídica | - | - | (46) | (2) |
| Taxa de fiscalização – CVM | (3) | (0) | (3) | (0) |
| Taxa de performance | - | - | (6) | (0) |
| Despesas com Imóveis | (10) | (0) | - | - |
| Outras despesas | (1.022) | (25) | (527) | (24) |
| **Total:** | **(1.166)** | **(28,05)** | **(730)** | **(33,10)** |
| **Patrimônio líquido - Médio** | **4.156** | | **2.202** | |

## 18. Rentabilidade

O patrimônio líquido médio no exercício, valor da cota e rentabilidade estão apresentadas abaixo:

| **Data** | **PL Líquido Médio (R$ mil)** | **Valor da Cota (R$)** | **Rentabilidade (%)** |
|---|---|---|---|
| 31/12/2023 | 2.202 | 347,265852 | 48,42 |
| 31/12/2024 | 4.156 | 381,642704 | 9,90 |

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

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor nominal das cotas integralizadas ao final do exercício) é de 5,87% (12,81% em 2023).

## 19. Política de rendimentos

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, semestralmente, até o 10° (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério da Administradora, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

| **Rendimentos** | **31/12/2024** | **31/12/2023** |
|---|---|---|
| (=) Lucro/(Prejuízo) líquido do período | 484 | 867 |
| (-) Ajuste ao valor justo | - | (865) |
| **(=) Resultado ajustado** | **484** | **2** |

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve distribuição de rendimentos.

A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o inciso I do item 9.1 do Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações financeiras auditadas relativas ao exercício encerrado.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, os ganhos de capital com a venda ou cessão dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa, excluídos os valores da depreciação dos Imóveis, as despesas operacionais, a Reserva de Contingência e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor ("Resultados").

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pela Instituição Administradora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do valor a ser distribuído aos Cotistas. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel nos termos dos respectivos contratos de locação atípica, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada), a saber:

I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel;
II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
III. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; Indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
IV. Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
V. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e,
VI. Constituição de fundo de reserva.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos Resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento. Deverá ser observado o disposto acima com relação à Reserva de Contingência, que não serão computados no resultado passível de distribuição os lucros que houverem sido reinvestidos no período coberto pelo balanço.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, a critério do Gestor, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, conforme a ordem de prioridade da respectiva classe de cota, sendo que, eventual saldo de

resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

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

Em cada data de distribuição de resultados do Fundo ("Data de Distribuição"), nos termos do art. 55, V da ICVM 472, a distribuição dos resultados pelo Fundo deverá observar a seguinte ordem de prioridade:

I. primeiro, as receitas auferidas pelo Fundo serão destinadas ao pagamento (a) das taxas e despesas do Fundo entre as respectivas Datas de Distribuição, e (b) de prestação(ões) relativa(s) ao(s) imóvel(éis) adquirido(s);

II. segundo; o resultado remanescente auferido pelo Fundo será destinado ao pagamento das demais obrigações do Fundo não listadas abaixo;

III. terceiro, o resultado auferido com base no balanço mensal do Fundo será distribuído mensalmente aos Cotistas que detenham as Cotas Seniores na medida necessária para o pagamento (a) dos rendimentos devidos às Cotas Seniores, limitados ao respectivo parâmetro de rentabilidade, mais (b) dos rendimentos programados para serem pagos às Cotas Seniores em qualquer Data de Distribuição anterior que não tenha ainda sido pago; mais (c) eventuais amortizações programadas das Cotas Seniores;

IV. quarto, os resultados remanescentes serão pagos aos Cotistas que detenham as demais Cotas Subordinadas na mesma Data de Distribuição;

V. quinto, eventual saldo não distribuído será utilizado pela Instituição o Administradora para a composição ou recomposição da Reserva de Contingência; e

VI. sexto, caso ainda haja saldo, este poderá ser utilizado pela Instituição Administradora para reinvestimento em Ativos-Alvo.

Os Cotistas não possuirão qualquer ação de execução ou outra forma de reivindicação contra o Fundo caso o Fundo não atinja, em qualquer Data de Distribuição, o parâmetro de rentabilidade das respectivas Cotas.

## 20. Política de divulgação das informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

## 21. Legislação tributária

**Fundo**

Os rendimentos e ganhos auferidos com operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda nem ao IOF.

**a) Cotistas**

**I) Imposto de renda**

Conforme as alterações ocorridas na tributação de fundos de investimentos decretadas pela Lei nº 14.754/2023, e demais normativos vigentes, os rendimentos dos cotistas serão tributados conforme abaixo:

**Fundo sujeito a regra geral**

**I) Longo prazo**

Estes fundos são tributados em dois momentos:

- Tributação periódica: Ocorre nos meses de maio e novembro, em que são tributados à alíquota de 15% dos rendimentos auferidos desde (i) o primeiro aporte ou (ii) desde a última tributação; e

- Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que são sujeitas as seguintes alíquotas: 22,5% em aplicações com prazo de até 180 dias; 20,0% em aplicações com prazo de 181 a 360 dias; 17,5% em aplicações com prazo de 361 a 720 dias; 15,0% em aplicações com prazo superior a 720 dias.

II) **Curto prazo**

Estes fundos são tributados em dois momentos:
- Tributação periódica: Ocorre nos meses de maio e novembro, em que são tributados à alíquota de 20% dos rendimentos auferidos desde (i) o primeiro aporte ou (ii) desde a última tributação; e
- Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que são sujeitas as seguintes alíquotas: 22,5% em aplicações com prazo de até 180 dias; 20,0% em aplicações com prazo acima de 181 dias.

Fundo não sujeito a regra geral

A regra geral não é aplicada para os seguintes fundos:
- Fundo de Investimento em Participações (FIP) enquadrados como entidade de investimento;
- Fundo de Investimento em Índice de Mercado enquadrados como entidade de investimento, com exceção dos ETFs de Renda Fixa;
- Fundo de Investimento em Direitos Creditórios enquadrados como entidade de investimento com carteira composta de, no mínimo, 67% de direitos creditórios; e
- Fundo de investimento que invista, no mínimo, 95% do seu patrimônio líquido nos fundos acima citados.
- Nestes casos, os fundos são tributados em apenas um momento:
- Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que é sujeita à alíquota de 15%.
- As regras tributárias acima descritas não se aplicam aos cotistas sujeitos às regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

IOF (Decreto nº 6.306/07, de 14 de dezembro de 2007)

Os resgates, quando realizados em prazo inferior a 30 dias, estarão sujeitos à cobrança de IOF. A alíquota do IOF será de 1% (um por cento) ao dia sobre

o valor do resgate, limitado a um percentual do rendimento da operação, decrescente em função do prazo da aplicação. Para os resgates efetuados a partir do trigésimo dia da data da aplicação, não haverá cobrança desse IOF.

Os cotistas isentos, imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte e ou IOF.

## 22. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

**a)** As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Em 31 de dezembro de 2024:

| Ativos | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 | Total |
|---|---|---|---|---|
| Ativos imobiliários ao valor justo por meio do resultado | - | - | 13.818 | 13.818 |
| **Total do Ativo** | **-** | **-** | **13.818** | **13.818** |

Em 31 de dezembro de 2023:

| Ativos | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 | Total |
|---|---|---|---|---|
| Ativos imobiliários ao valor justo por meio do resultado | - | - | 13.818 | 13.818 |
| **Total do Ativo** | **-** | **-** | **13.818** | **13.818** |

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

## 23. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

A Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Next Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, qual seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

## 24. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais quer na defesa dos direitos dos cotistas quer destes contra a administração do Fundo.

## 25. Outros assuntos

ICVM 175

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou, em 23 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175 ("RCVM 175/2022") 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, revogando, portanto, a Instrução CVM nº 555/2014. A referida resolução entrou em vigor a partir de 2 de outubro de 2023. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação do estoque de fundos em funcionamento, prevista no art. 134, de 31 de dezembro de 2024 para 30 de junho de 2025 e adaptação do estoque de FIDC, prevista no art. 134, de 1º de abril de 2024 para 29 de novembro de 2024.

Lei nº 14.754

Em 13 de dezembro de 2023 foi sancionada a lei n° 14.754, esta Lei dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento no País e da renda auferida por pessoas físicas residentes no País em aplicações financeiras, entidades controladas e trusts no exterior, e altera as Leis nºs 11.033, de 21 de dezembro de 2004, 8.668, de 25 de junho de 1993, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil); revoga dispositivos das Leis nºs 4.728, de 14 de julho de 1965, 9.250, de 26 de dezembro de 1995, 9.532, de 10 de dezembro de 1997, 10.426, de 24 de abril de 2002, 10.892, de 13 de julho de 2004, e 11.033, de 21 de dezembro de 2004, do Decreto-Lei nº 2.287, de 23 de julho de 1986, e das Medidas Provisórias nºs 2.189-49, de 23 de agosto de 2001, e 2.158-35, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

A Administradora 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 contábeis, não há impactos relevantes decorrentes da publicação da nova Resolução.

## 26. Assembleias

**Em assembleia geral extraordinária realizada em 07 de outubro de 2024, foi aprovado:**

(1) Aprovar, sem quaisquer restrições, a alteração do Regulamento para trazer a previsão de chamadas de equalização, com as respectivas inserções dos novos itens 8.1.12, 8.1.13 e 8.1.14.

(2) Tendo em vista as deliberações tomadas nesta Assembleia Geral, aprovar, por unanimidade e sem quaisquer restrições, a alteração e a consolidação do Regulamento.

(3) Tendo em vista as deliberações, autorizar a Gestora e a Administradora a realizar qualquer ato, medida e todos os documentos necessários à efetivação do evento, bem como autorizar que tomem todas as medidas necessárias para tanto.

**Em assembleia geral extraordinária realizada em 04 de setembro de 2024, foi aprovado:**

Os cotistas, sem ressalva, aprovam a não distribuição dos rendimentos auferidos pelo Fundo no período compreendido entre janeiro e junho de 2024, no valor de R$ 258, referente ao percentual de 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido no semestre, em virtude do cumprimento das obrigações de médio e longo prazo assumidas pelo Fundo.

## 27. 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.

| **Contador:** | **Diretor responsável:** |
|---|---|
| Robson Roble CRC-1SP 250.475/O-0 | Daniel Doll Lemos |

***