Fundo de Investimento Imobiliário - Cromossomo Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.309.565/0001-11
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.
CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2024

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras **3**

Balanços patrimoniais **7**

Demonstrações do resultado **8**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido **9**

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto **10**

Notas explicativas às demonstrações financeiras **11**

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário - Cromossomo Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - Cromossomo Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário - Cromossomo Real Estate Fundo de investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2024 e 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 dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Valor justo das propriedades para investimento do Fundo	
Veja a Nota 7 das demonstrações financeiras	
Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía 93,34% de seu patrimônio líquido representado por ativos classificados como propriedades para investimento, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, premissas que se baseiam principalmente no período projetivo, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses ativos e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e dados do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse laudo, que se baseiam principalmente no período projetivo, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância; • Análise, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal laudo de avaliação; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os critérios utilizados para a mensuração das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

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

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, 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, 25 de março de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-027685/O-0 F SP



Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário - Cromossomo Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 53.309.565/0001-11
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Operações compromissadas	**5.1**	19.419	6,43%	3.591	1,16%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	**6.1**	1.384	0,46%	-	0,00%
Valores a receber - venda de imóveis	**7.2**	6.447	2,14%	-	0,00%
Outros créditos		158	0,05%	-	0,00%
		27.408	**9,08%**	**3.591**	**1,16%**
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados		287.646	95,28%	305.411	98,84%
Ajuste de avaliação ao valor justo		(5.860)	-1,94%	-	0,00%
	7	**281.786**	**93,34%**	**305.411**	**98,84%**
Total do ativo		**309.194**	**102,42%**	**309.002**	**100,00%**

Passivo	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	**10**	7.243	2,40%	-	0,00%
Provisões e contas a pagar		71	0,02%	3	0,00%
Total do passivo		**7.314**	**2,42%**	**3**	**0,00%**
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	**11.1**	309.000	102,36%	309.000	100,00%
Gastos com colocação de cotas	**11.3**	(162)	-0,05%	-	0,00%
Prejuízos acumulados		(6.958)	-2,30%	(1)	0,00%
Total do patrimônio líquido		**301.880**	**100,00%**	**308.999**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**309.194**	**102,42%**	**309.002**	**100,00%**

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

Fundo de Investimento Imobiliário - Cromossomo Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 53.309.565/0001-11
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e do período de 28 de dezembro de 2023 (data de início da atividade) até 31 de dezembro de 2023

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

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Receitas de propriedades para investimento			
Receita de aluguel	**8**	16.159	-
		16.159	**-**
Propriedades para investimento			
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas	**7.2**	18.500	-
Custo de propriedades para investimentos vendidas	**7.2**	(21.579)	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**7.2**	(5.860)	-
Resultado de atualização monetária por imóveis vendidos	**7.2**	75	-
		(8.864)	**-**
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	**13**	(71)	-
Despesas com água, energia e gás	**13**	(20)	-
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	**13**	(123)	-
		(214)	**-**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**7.081**	**-**
Outros ativos financeiros			
Operações compromissadas		816	2
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(17)	-
		799	**2**
Despesas operacionais			
Taxa de administração	**9 e 13**	(466)	(3)
Taxa de fiscalização da CVM	**13**	(30)	-
Despesa de auditoria e consultorias	**13**	(377)	-
Outras despesas operacionais	**13**	(25)	-
		(898)	**(3)**
Lucro/(prejuízo) líquido do exercício/período		**6.982**	**(1)**
Quantidade de cotas integralizadas		**309.000**	**309.000**
Lucro líquido por cota integralizada - R$		**22,60**	**(0,00)**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**976,96**	**1.000,00**

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

Fundo de Investimento Imobiliário - Cromossomo Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.309.565/0001-11
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e do período de 28 de dezembro de 2023 (data de início da atividade) até 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Prejuízos acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas em 28 de dezembro de 2023	**11.2**	309.000	-	-	309.000
Prejuízo do período		-	-	(1)	(1)
Em 31 de dezembro de 2023		**309.000**	**-**	**(1)**	**308.999**
Gastos com colocação de cotas	**11.4**	-	(162)		(162)
Lucro líquido do exercício		-	-	6.982	6.982
Rendimentos declarados	**10**	-	-	(13.939)	(13.939)
Em 31 de dezembro de 2024		**309.000**	**(162)**	**(6.958)**	**301.880**

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

Fundo de Investimento Imobiliário - Cromossomo Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.309.565/0001-11

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e do período de 28 de dezembro de 2023 (data de início da atividade) até 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimento de operações compromissadas		816	2
Recebimento de receitas de aluguel		14.775	-
Pagamento de despesas de gestão		(429)	-
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(144)	-
Pagamento de tributos municipais e federais		(71)	-
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(408)	-
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(167)	-
Caixa líquido das atividades operacionais		**14.372**	**2**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de imóveis para renda	**7.2**	-	(305.411)
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	**7.2**	(3.814)	-
Recebimento de venda de imóveis para renda	**7.2**	12.128	-
Caixa líquido das atividades de investimento		**8.314**	**(305.411)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas integralizadas	**11.2**	-	309.000
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	**11.4**	(162)	-
Rendimentos distribuídos	**10**	(6.696)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(6.858)**	**309.000**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**15.828**	**3.591**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período		**3.591**	**-**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período		**19.419**	**3.591**

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

Fundo de Investimento Imobiliário - Cromossomo Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 53.309.565/0001-11
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e no período de 28 de dezembro de 2023 até 31 dedezembro de 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - Crimossomo Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 27 de dezembro de 2023, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 27 de dezembro de 2023 e o início de suas atividades em 28 de dezembro de 2023.

O Fundo tem por objeto, exclusivamente, a participação dos imóveis situados: na Avenida Dom Pedro II, nº 655/661 e na Rua Padre Vieira, nº 269 e 273, Santo André/SP, objeto das matrículas nº 62.830, 38.886 e 6383, todas do 1º Registro de Imóveis de Santo André/SP ("Imóvel Santo André"); Rua Martiniano de Carvalho, n° 741, Bela Vista, São Paulo/SP, objeto da matrícula n 76.234 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo ("Imóvel São Paulo"); na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 3 - Edifício São Paulo, Centro Empresarial Barra Shopping, Barra da Tijuca, Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP: 22.640-102, constituído pelas salas descritas nas matrículas nº 262.276, 262.277, 262.278, 262.279, 262.280, 262.281, 262.282 do 9º CRI, todas do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro ("Imóvel Rio de Janeiro"), bem como as benfeitorias e instalações que neles existirem, com vistas à sua exploração através de locação ou arrendamento.

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

O Fundo não possui suas cotas negociadas na B3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 25 de março de 2025.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos circulante e não circulante

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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

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

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Propriedades para investimentos

A propriedade para investimento está demonstrada pelo seu respectivo valor justo, o qual foi obtidos através de laudos de avaliação elaborado por entidade profissional com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo da propriedade para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Operações Compromissadas

As operações compromissadas são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado “pro-rata dia”, em função do prazo da operação e valor de vencimento.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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 n° 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo da propriedade para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo do imóvel para renda é obtido através de laudo de avaliação elaborado por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre a referida propriedade para investimento está descritas na nota explicativa 7.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: A provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados, ou em discussão judicial.

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

a. taxas de juros;

b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;

c. flutuações cambiais;

d. inflação;

e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

f. política fiscal;

g. instabilidade social e política; e

h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.9 Risco tributário

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

4.1.10 Risco de liquidez

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de mercado e de crédito, sistemas e métricas para mitiga-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.2 Risco de liquidez

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

4.2.3 Risco de mercado

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De natureza não imobiliária	31/12/2024	31/12/2023
Operações compromissadas	19.419	3.591
	19.419	**3.591**

Está composto por operações compromissadas de curto prazo vinculadas a Notas do Tesouro Nacional ("NTNB") com recompra em 02/01/2025 (2023 - 02/01/2024), sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A.

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis vincendos relativos às áreas ocupadas e possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	31/12/2024	31/12/2023
A vencer	1.384	-
	1.384	**-**

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição dos empreendimentos	Valor justo 31/12/2024	Valor justo 31/12/2023
Conjuntos comerciais nº 101 a 701 localizados no Edifício São Paulo, Centro Empresarial Barra Shopping, situado à Avenida das Américas, n° 4.200, Barra da Tijuca, Município e Estado do Rio de Janeiro, registrados sob as matrículas nº 262.276, 262.277, 262.278, 262.279, 262.280, 262.281 e 262.282, respectivamente, do 9º Cartório Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ ("Imóvel Rio de Janeiro").	80.370	82.021
Imóvel localizado na Rua Martiniano de Carvalho, n° 741, Bela Vista, São Paulo/SP, objeto da matrícula nº 76.234 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Imóvel São Paulo").	201.416	201.849
Dois prédios localizados na Avenida Dom Pedro II, nº 655/661 – Santo André-SP e uma casa localizada na Rua Padre Vieria, nº 269 e 273, Santo André-SP, registrados sob as matrículas nº 6.383, 62.830 e 38.886 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP ("Imóvel Santo André"). (b)	-	21.541
	281.786	**305.411**

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo inicial	**-**
Aquisição de imóveis para renda (a)	305.411
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**305.411**
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	3.814
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(5.860)
Custo de propriedades para investimentos vendidas	(21.579)
Resultado de atualização monetária por imóveis vendidos	75
Receitas de vendas de propriedade para investimento vendidas - Nota 7.1 (b)	18.500
Recebimento de venda de imóveis para renda	(12.128)
Valores a receber - venda de imóveis	(6.447)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**281.786**

(a) Conforme ata de assembleia especial de cotistas, realizada em 28 de dezembro de 2023, os cotistas deliberaram por unanimidade a aprovação da aquisição do (i) Imóvel localizado na Avenida Dom Pedro II, nº 655/661 e na Rua Padre Vieira, nº 269 e 273, Santo André/SP, objeto das matrículas nº 6.383, 62.830 e 38.886, todas do 1º Registro de Imóveis de Santo André/SP (“Imóvel Santo André”), (ii) Imóvel localizado na Rua Martiniano de Carvalho, n° 741, Bela Vista, São Paulo/SP, objeto da matrícula n 76.234 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Imóvel São Paulo”), e (iii) Imóvel localizado na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 3 - Edifício São Paulo, Centro Empresarial Barra Shopping, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, constituído pelas salas descritas nas matrículas nº 262.276, 262.277, 262.278, 262.279, 262.280, 262.281, 262.282, todas do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ (“Imóvel Rio de Janeiro”); no montante total de R$ 305.411, liquidados integralmente nesta mesma data.

(b) O Fundo celebrou no dia 13 de junho de 2024 a Escritura Pública de Venda e Compra tendo como objeto a venda de dois prédios localizados na Avenida Dom Pedro II – Santo André-SP e uma casa localizada na Rua Padre Vieria em Santo, Santo André-SP ("Imóveis"), pelo montante total de R$ 18.500, que será liquidado da seguinte forma: R$ 5.500 atualizado monetariamente pela variação positiva do IPCA/IBGE, calculado "pro rata die", a título de parcela inicial e princípio de pagamento, na data da assinatura da Escritura, e o saldo do preço, no valor de R$ 12.950, será pago em doze parcelas mensais, iguais e consecutivas, de R$ 1.079, cada uma, atualizadas mensalmente e monetariamente pela variação positiva do IPCA/IBGE, calculada "pro rata die", a partir da data de celebração da Escritura até a respectiva data de pagamento, vencendo-se a primeira 30 (trinta) dias após o pagamento da Parcela Inicial e as demais em igual dia dos meses subsequentes.

7.3 Avaliação a valor justo

		31/12/2024			
Empreendimento	**Método**	**Percentual de vacância**	**Período de analise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
Imóvel Rio de Janeiro - Edifício São Paulo	(b)	0,00%	10 anos	7,50% a.a	7,50% a.a
Imóvel São Paulo - Hospital Paulistano	(b)	0,00%	10 anos	9,00% a.a	9,00% a.a

		31/12/2023			
Empreendimento	**Método**	**Percentual de vacância**	**Período de analise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
Imóvel Rio de Janeiro - Edifício São Paulo	(a)	0,00%	N/A	N/A	N/A
Imóvel São Paulo - Hospital Paulistano	(a)	0,00%	N/A	N/A	N/A
Imóvel Santo André	(a)	0,00%	N/A	N/A	N/A

(a) De acordo com a Instrução CVM nº 516 "§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. §3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição.", com isso o valor justo do imóvel em 31 de dezembro de 2023 é o valor de negociação entre as partes envolvidas, não sendo considerado o valor de laudo de avaliação.

(b) O valor justo correspondente as propriedades para investimento estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela Cushman & Wakefield Brasil, datado de dezembro de 2024, e aprovados pela administração em janeiro 2025. O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Os imóveis avaliados são ativos de investimento para rentabilidade. A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segunda sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos. No presente caso, optamos pela conciliação dos "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" e "Capitalização Direta da Renda" para determinar o valor de mercado para Compra/Venda e Locação dos imóveis.

A Cushman & Wakefield uma empresa global com foco firme nas inovações para imóveis e negócios está em sintonia com o seu tempo. Multiculturais, multilíngues, confiantes em nível global, especialistas locais, as pessoas na Cushman & Wakefield refletem o palco onde trabalhamos: o mundo. Possui 51 funcionários em aproximadamente 70 países.

8. Receitas de aluguel

	31/12/2024	**31/12/2023**
Receitas de aluguel	16.159	-
	16.159	**-**

As unidades de locações de propriedade para investimento são lajes não residenciais e do segmento médico, pela qual os inquilinos pegam o valor contratual mensal, corrigida pelo índice acordado. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

9. Encargos e taxa de administração

	31/12/2024	**31/12/2023**
Taxa de administração	466	3
	466	**3**

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

10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui a seus cotistas 95% dos rendimentos, ainda que em excesso aos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, pago na forma do regulamento, cabendo à Assembleia Geral dos Cotistas deliberarem sobre o destino a ser dado à eventual parcela remanescente. Os rendimentos auferidos no período são distribuídos aos cotistas mensalmente, sempre no décimo dia subsequente ao do recebimento do valor da locação, a título de antecipação dos rendimentos do período a serem distribuídos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Lucro/(prejuízo) líquido do exercício/período	6.982	(1)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	5.860	-
Lucro (prejuízo) com transações de venda de imóvel	1.073	-
Outras receitas e despesas operacionais	24	-
Lucro/(prejuízo) base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**13.939**	**(1)**
Rendimentos declarados	**13.939**	**-**
Rendimentos (a pagar)	(7.243)	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**6.696**	**-**
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	**21,67**	**-**
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	0,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	-	-

11. Patrimônio líquido

11.1 Cotas de investimento

	31/12/2024		**31/12/2023**	
	Quantidade	**R$**	**Quantidade**	**R$**
Cotas de investimentos subscritas	309.000	309.000	309.000	309.000
Cotas de investimentos integralizadas	**309.000**	**309.000**	**309.000**	**309.000**
Valor por cota (valor expresso em reais)		**1.000,00**		**1.000,00**

11.2 Emissão de novas cotas

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 houve emissão de 309.000 (trezentos e nove mil) cotas, no valor unitário de R$ 1, totalizando o montante de R$ 309.000.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve emissão de novas de cotas.

11.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período findo em 31 de dezembro de 2023 não houve amortização de novas de cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2024	**31/12/2023**
Gastos com colocação de cotas	(162)	-
	(162)	**-**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo incorreu em R$ 162 com gastos com colocação de cotas (2023 - R$0).

11.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência.sem prejuízo da distribuição mínima referida na Nota 10.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período findo de 31 de dezembro de 2023 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

12. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro/(prejuízo) líquido do exercício/período	6.982	(1)
Patrimônio líquido inicial	308.999	-
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	-	309.000
Gastos com colocação de cotas	(162)	-
Total das adições/deduções	(162)	309.000
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	**2,26%**	**0,00%**

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

13. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de tributos municipais e federais	71	0,02%	-	0,00%
Despesas com água, energia e gás	20	0,01%	-	0,00%
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	123	0,04%	-	0,00%
Taxa de administração	466	0,15%	3	0,00%
Taxa de fiscalização da CVM	30	0,01%	-	0,00%
Despesa de auditoria e consultorias	377	0,12%	-	0,00%
Outras despesas operacionais	25	0,01%	-	0,00%
	1.112	**0,36%**	**3**	**0,00%**
Patrimônio líquido médio do exercício		**310.333**		**308.999**

14. 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, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

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.

15. Demandas judiciais

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não possui demandas judiciais.

16. Serviços de custódia e tesouraria

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

17. Partes relacionadas

Durante os exercícios, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas 5, 9 e 16.

18. Demonstrativo do 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.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

	31/12/2024			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	-	19.419	-	19.419
Propriedades para investimento	-	-	281.786	281.786
Total do ativo	**-**	**19.419**	**281.786**	**301.205**

	31/12/2023			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	-	3.591	-	3.591
Propriedades para investimento	-	-	305.411	305.411
Total do ativo	**-**	**3.591**	**305.411**	**309.002**

As demonstrações das mudanças das operações compromissadas e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 7 (Propriedades para investimento).

19. Outras informações

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

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

19.3 No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo teve aprovado por unanimidade, conforme divulgado em ata de assembleia especial de cotistas de 25 de junho de 2024 alteração dos seguintes artigos que passarão a vigorar conforme a seguir:
Art. 7.2 - ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Comitê de Investimentos, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 6º (sexto) dia útil do segundo mês subsequente ao mês de competência (“Mês de Competência” e “Data de Distribuição”, respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.
Art. 11.10 - Compete ao Comitê de Investimentos do Fundo, dentre outros assuntos, deliberar sobre:
- Aprovar a distribuição mensal ou semestral dos rendimentos aos cotistas, nos termos do Capítulo 7.

20. Eventos subsequentes

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

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *