SÊNIOR
Auditores e Consultores

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AMÉRICA LOGÍSTICA

CNPJ: 31.547.989/0001-81

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2024

SÊNIOR
Auditores e Consultores

Maringá – PR, 25 de março de 2025.

Aos
Administradores e Cotistas do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AMÉRICA LOGÍSTICA
CNPJ: 31.547.989/0001-81
(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Prezados Senhores,

Encaminhamos, por intermédio da presente, para apreciação e análise de Vs. Sas., **Relatório dos Auditores Independentes,** sobre as demonstrações financeiras levantadas em 31 de dezembro de 2024.

Colocamo-nos à disposição de Vs. Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que julgarem necessários.

Atenciosamente,

AGNALDO APARECIDO DE SOUZA
Contador Responsável – CRC-PR 038047/O-0
SÊNIOR AUDITORES INDEPENDENTES S.S
CRC-PR 004940/O-6

SÊNIOR
Auditores e Consultores

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AMÉRICA LOGÍSTICA
CNPJ: 31.547.989/0001-81
(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2024

Conteúdo

- Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis, 4 a 8
- Demonstração da posição financeira, 9
- Demonstração do resultado do exercício, 10
- Demonstração das mutações do patrimônio líquido, 11
- Demonstração dos fluxos de caixas (método indireto), 12
- Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis, 13 a 33

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e Cotistas do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AMÉRICA LOGÍSTICA
(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AMÉRICA LOGÍSTICA**, que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado do exercício, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixas para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AMÉRICA LOGÍSTICA** em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações, as mutações do patrimônio líquido e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. 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 (CFC), 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 contábeis individuais como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

a) Determinação do valor justo das propriedades para investimento

Conforme nota explicativa n° 5, Propriedade para investimento, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía propriedade para investimento no montante de R$ 119.600 mil, que representava 83,78% do patrimônio líquido do Fundo.

A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada como principal assunto de auditoria, devido a representatividade do montante, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e, pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento. A Administração do Fundo contratou especialista externo para avaliação do valor justo das propriedades para investimento, tendo como metodologia a utilização da técnica do Fluxo de Caixa Descontado.

b) Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Aplicamos o seguinte escopo para análise do assunto:

- Confronto saldo contábil x carteira de investimentos;
- Análise da classificação contábil dos ativos propriedades para investimentos;
- Análise do laudo de avaliação do valor justo das propriedades para investimento elaborado pelo especialista;
- Análise da adequação dos cálculos matemáticos das projeções;
- Análise da sensibilidade das premissas e cenários para projeções, com base em dados de mercado e pelos contratos de locação em vigor;
- Análise dos elementos mínimos necessários para o laudo de avaliação, conforme previsto no suplemento H da Instrução nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários;
- Análise da exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administração do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração; e
- Avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas nas notas explicativas anteriormente mencionada.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas para avaliação do valor justo dos investimentos do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações financeiras comparativas

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, utilizadas para fins de comparação foram por nós auditadas, sendo que emitimos em 19 de março de 2024 relatório de auditoria sem modificações.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor

A administração do Fundo é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da administração somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da Administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 uma 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 contábeis.

Como parte de uma 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 contábeis, 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 nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administradora do Fundo.

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

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 manterem em continuidade operacional.

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

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis individuais 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 devesse 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.

Maringá – PR, 25 de março de 2025.

AGNALDO APARECIDO DE SOUZA
Contador Responsável – CRC-PR 038047/O-0
SÊNIOR AUDITORES INDEPENDENTES S.S
CRC-PR 004940/O-6

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AMÉRICA LOGÍSTICA
CNPJ: 31.547.989/0001-81
Administrado pela Sefer DTVM Ltda.
CNPJ: 00.329.598/0001-67
Demonstração da Posição Financeira em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

		31/12/2024			31/12/2023		
ATIVO	**NOTA**	**Quant**	**R$**	**% sobre o patrimonio líquido**	**Quant**	**R$**	**% sobre o patrimonio líquido**
CIRCULANTE			**66**	**0,04**		**6**	**0,01**
Disponibilidades	4		**39**	**0,02**		**6**	**0,01**
Conta movimento			24	0,02		6	0,01
Santander DI Títulos Públicos		**350**	15	0,01	**2.159**	81	0,07
Valores a receber			**27**	**0,02**		**-**	**-**
Outros valores			27	0,02		-	-
NÃO CIRCULANTE			**142.720**	**99,98**		**115.467**	**100,04**
Títulos de renda variável			**21.759**	**15,25**		**12.100**	**10,48**
Ações de companhia fechada		**2.525**	21.759	15,25	**1.275**	12.100	10,48
Propriedade para investimento	5		**120.961**	**84,73**		**103.367**	**89,55**
Propriedade para investimento			119.600	83,78		100.000	86,64
Aluguel	5b		1.361	0,95		1.367	1,18
AFAC	6		-	-		2.000	1,73
TOTAL DO ATIVO			**142.786**	**100,02**		**115.473**	**100,04**
PASSIVO							
CIRCULANTE			**30**	**0,02**		**49**	**0,04**
Valores a pagar			**30**	**0,02**		**49**	**0,04**
Despesa de taxa de administração			15	0,01		15	0,01
Despesa de avaliação de imóvel			-	-		15	0,01
Despesa de taxa de gestão			15	0,01		14	0,01
Auditoria			-	-		5	0,00
TOTAL DO PASSIVO			**30**	**0,02**		**49**	**0,04**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			**142.756**	**100,00**		**115.424**	**100,00**
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO			**142.786**	**100,02**		**115.473**	**100,04**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AMÉRICA LOGÍSTICA

CNPJ: 31.547.989/0001-81

Administrado pela Sefer DTVM Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Demonstração do Resultado

Exercício findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário da cota)

	Exercício Findo 31/12/2024	Exercício Findo 31/12/2023
Resultado dos ativos imobiliários	**35.710**	**44.803**
Rendas de aluguel	16.110	15.871
Ajuste ao valor justo	19.600	28.932
Despesas de propriedades para investimento	**(2.842)**	**-**
Prejuízo com ações de companhias fechada	(2.842)	-
Resultado líquido de propriedades para investimento	**32.868**	**44.803**
Cotas de fundo de investimento	**1**	**-**
Resultado com cotas de fundo de investimento	1	-
Títulos de renda variável	**-**	**(650)**
Resultado com ações de companhia fechada		(650)
Outras receitas e despesas operacionais	**16**	**-**
Outras receitas operacionais	16	-
Demais despesas	**(715)**	**(708)**
Taxa de administração	(183)	(178)
Taxa de gestão	(171)	(163)
Taxa de fiscalização CVM	(20)	(13)
Auditoria	-	(26)
Taxa anbima	(4)	(3)
Elaboração de avaliação de imóvel	-	-
Despesas diversas	(337)	(325)
Lucro líquido do período	**32.171**	**43.445**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AMÉRICA LOGÍSTICA
CNPJ: 31.547.989/0001-81
Administrado pela Sefer DTVM Ltda.
CNPJ: 00.329.598/0001-67
Demonstração das Mutações do
Exercício findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas de investimentos subscritas	Destribuição de resultado	Lucros acumulados	Total
Saldo em 11 de maio de 2021	**-**	**-**	**-**	**-**
Emissão de cotas	59.183	**-**	**-**	59.183
Lucro líquido do período	-	-	296	296
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**59.183**	**-**	**296**	**59.479**
Emissão de cotas	25	**-**	**-**	25
Distribuição de resultado		(13.746)		- 13.746
Lucro líquido do período	-	-	25.250	25.250
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**59.208**	**(13.746)**	**25.546**	**71.008**
Emissão de cotas	14.790	**-**	**-**	14.790
Distribuição de resultado		(13.740)		- 13.740
Lucro líquido do período	-	-	43.446	43.446
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**73.998**	**(27.486)**	**68.992**	**115.504**
Emissão de cotas	10.500			10.500
Distribuição de resultado		(15.420)		- 15.420
Lucro líquido do período	-	-	32.171	32.171
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**84.498**	**(42.906)**	**101.162**	**142.756**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO AMÉRICA LOGÍSTICA
CNPJ: 31.547.989/0001-81
Administrado pela Sefer DTVM Ltda.
CNPJ: 00.329.598/0001-67
Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto
Exercício findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

	Exercício Findo 31/12/2024	Exercício Findo 31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(-) Pagamento de taxa de gestão	(171)	(177)
(-) Pagamento taxa de administração	(183)	(164)
(-) Pagamento de demais despesas	(392)	(384)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(746)**	**(725)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(+/-) Investimentos em cotas de fundo	68	(80)
(+) Aluguel	16.116	14.504
(+) Afac	(10.500)	(14.750)
Caixa líquido das atividades de investimento	**5.684**	**(326)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Emissão de cotas	10.500	14.790
(-) Distribuição de resultado	(15.420)	(13.740)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(4.920)**	**1.050**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**18**	**(1)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	6	7
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	24	6

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O **Fundo de Investimento Imobiliário América Logística** ("Fundo") é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Regido pelo Regulamento, de acordo com a Lei n° 8.668, a Instrução CVM 472 e as demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida abaixo, preponderantemente, por meio da aquisição e exploração, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários comerciais, construídos ou em fase de construção e/ou expansão, para posterior alienação, locação, arrendamento ou qualquer outra forma de exploração, sendo que o objetivo principal do Fundo consistirá na obtenção de renda a partir da exploração dos Imóveis que comporão o seu patrimônio.

I. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; e
II. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Distribuidor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, especificamente Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022 e Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e demais alterações posteriores.
Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas 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 dos exercícios findos 31 de dezembro de 2024 e de 2023, razões pelas quais são comparativas.

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

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

a) Apuração dos resultados

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

b) Caixa e equivalentes de caixa

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

c) Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pela variação no valor das cotas informada pelos administradores dos respectivos fundos de investimento, e estão classificados na categoria de "Títulos para negociação". A valorização e a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em "Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento".

d) Ativos financeiros imobiliários

i. 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, as propriedades para investimento estão demonstradas pelos seusrespectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliaçãoelaborados por especialista externo contratados pela Administradora do Fundo. Avariação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

ii. Contas a receber de aluguéis

Correspondem a valores a vencer no período seguinte ao mês de competência de uso pelo locatário conforme contrato de locação do imóvel.

e) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos de acordo com as políticascontábeis 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-d 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 das propriedades para investimento:** o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados 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 as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa nº 5.

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são depósitos em conta corrente e aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 estão assim apresentadas:

	31 de dezembro de 2024			31 de dezembro de 2023		
	Quant.	Valor de Mercado	Faixa de vencimento	Quant.	Valor de Mercado	Faixa de vencimento
Banco conta movimento (a)	-	24	Não aplicável	-	6	Não aplicável
Santander DI Título Púbol Premium (b)	350	15	Não aplicável	2.160	81	Não aplicável
Total		**39**			**87**	

Cotas de fundo de renda fixa

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui investido o montante de R$ 15 em cotas do fundo Santander Títulos Públicos Premium Renda Fixa Referenciado Di - Chic FIFA REsp Limitada. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento.

As cotas do fundo estão sujeitas às oscilações positivas e negativas de acordo com os ativos integrantes em sua carteira, podendo tais estratégias, da forma como são adotadas, resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas. Na hipótese de o patrimônio líquido atingir níveis abaixo do mínimo exigido pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), o Fundo deverá receber aporte de capital ou fica a administradora obrigada a promover a liquidação do Fundo ou incorporá-lo a outros fundos de investimento.

5. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Relação dos imóveis

Empreendimentos	Saldo em 31/12/2023	Ajuste ao valor justo	Valor contábil em 31/12/2024
São José dos Pinhais	100.000	19.600	119.600
Total	**100.00**	**19.600**	**119.600**

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

Descrição dos imóveis:

O imóvel localizado na Rua João Carpelo nº 800, na Cidade de São José dos Pinhais – PR, matrícula nº 63.392 do Registro de Imóveis 1ª Circunscrição – S. J. dos Pinhais.

A área compreendida do terreno é de 114.286 m2 e com área construída de 45.618,36 m2.

O valor do imóvel está registrado pelo valor justo e no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi reconhecido no resultado do Fundo o montante de R$ 19.600 (R$ 28.932 em 2023), decorrente da avaliação do imóvel pelo valor justo e o ativo atingiu o montante de R$ 119.600 (R$ 100.000 em 2023).

A avaliação do imóvel ao valor justo foi finalizada em 15 de dezembro de 2024, referente à data base de dezembro de 2024 e foi efetuada pela Horie Partes Consultoria que possui experiência de mais de 30 anos, no Brasil e no exterior.

A metodologia do trabalho fundamenta-se nas diretrizes constante na parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

Para o imóvel foi adorado o Método da Renda para determinar o valor de mercado livre de venda com base nos contratos de locação, despesas e investimentos previstos. Para a análise financeira e econômica do ativo, foi adotado o Método de Fluxo de Caixa Descontado - FCD, através do qual calculamos o Valor Presente Líquido (VPL) com base em uma Taxa de Atratividade, lastreada pela NTN-B.

O valor justo do ativo equivalente ao valor presente, corresponde a R$ 119.600.

Com isso, a precificação gerou resultado para o Fundo de R$ 19.600.

Receita de aluguéis

Durante o exercício de 2024, o Fundo de Investimento América Logística obteve receita com aluguéis desses imóveis no montante de R$ 14.749 (R$ 15.871em 2023).

Em 31 de dezembro de 2024 a contabilização das receitas de aluguéis com vencimento em janeiro de 2025 foi reconhecida pelo regime de competência de acordo com as definições do Pronunciamento Técnico CPC 00 - Estrutura Conceitual para Elaboração e Divulgação de Relatório Contábil-Financeiro.

6. COTAS DE COMPANHIA FECHADA

	31 de dezembro de 2024		31 de dezembro de 2023	
Descrição da participação societária	**Quant.**	**Valor de Mercado**	**Quant.**	**Valor de Mercado**
Eco parque Habitações Sustentáveis LTDA	2.525	25.250	1.275	2.000
Total		**25.250**		**2.000**

ECOPARQUE BAIRROS INTEGRADOS LTDA (Antiga denominação social ECOPARQUE HABITAÇÕES SUSTENTÁVEIS LTDA), com sede na Rua Francisco Munhoz Madrid nº 625, Bloco 04, Barracão 411, Bairro Roseira, São José dos Pinhais, Estado do Paraná, com CEP: 83.070-152, registrada JUCEPAR sob NIRE 41210018210, e inscrição no CNPJ sob n.º 42.740.804/0001-77, filial 01 localizada na Estrada ITEL Webber nº 727, Bairro Santos Dumont, CEP 85820- 899,Cascavel, Estado do Paraná, inscrição no CNPJ sob n.º 42.740.804/0002-58 e a filial 02 localizada na Área Fazenda Andrada, BR 277, km 600, Bairro Área Rural de Cascavel, CEP 85820-899,Município de Cascavel, Estado do Paraná, inscrição no CNPJ sob n.º 42.740.804/0003-39, resolvem, por este instrumento particular, de comum acordo e na melhor forma de direito, alterar seu contrato social, nos seguintes termos:

Cláusula primeira: alteração de denominação social.

Altera-se a razão social para ECOPARQUE BAIRROS INTEGRADOS LTDA.

7. A ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL (“AFAC”)

Os AACS correspondem a valores repassados às Companhias investidas.
São registradas pelo respectivo custo e baixadas do balanço quando da sua subscrição.
No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o fundo realizou o aumento de capital mediante a emissão de adiantamento para futuro aumento de capital, na Companhia Eco parque Bairros Integrados Ltda., no montante de R$ 10.500, do qual já foi subscrito, integralizado e convertido em ações da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2024 a movimentação dos AACS detidas pelo Fundo é a seguinte:

Saldo inicial 01 de janeiro de 2024	**2.000**
Aquisição de AFAC	10.500
Conversão de AFAC	(12.500)
Saldo final de 31 de dezembro de 2024	**-**

8. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

É vedado ao gestor ou ao administrador realizar operações com derivativos.
Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não realizou operações no mercado de 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, os quais incluem os descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

I. Risco do Fundo não entrar em Funcionamento:

O Fundo pode vir a não entrar em funcionamento, caso não seja subscrito o montante mínimo da Distribuição Parcial, referente à subscrição mínima da 1ª Emissão, ou caso a CVM não conceda o registro de funcionamento do Fundo ou da 1ª Emissão. Na ocorrência destas hipóteses, o Administrador deverá, imediatamente e conforme aplicável: fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no inciso I acima.

II. 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. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

III. 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 das locações dos imóveis. 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 Imóveis que compõem investimento por parte do Fundo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa.

IV. Risco relativo à concentração e pulverização:

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

V. Risco de diluição:

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída. Adicionalmente, não será outorgado direito de preferência aos Cotistas do Fundo para a subscrição de novas cotas a serem emitidas pelo Fundo.

VI. Não existência de garantia de eliminação de riscos:

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

VII. Riscos decorrentes de eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis:

Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos Imóveis, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data da auditoria legal poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas. Os Imóveis serão objeto de processo de auditoria legal a ser realizada com base em documentos e informações relacionados aos Imóveis. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos posteriores à emissão dos documentos apresentados para a auditoria legal que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios,

contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos Imóveis poderão (i) restringir ou impossibilitar a efetiva aquisição de um determinado Imóvel pelo Fundo; (ii) comprometer a validade e a segurança da aquisição de um determinado Imóvel. Tais situações poderão ter impactos negativos para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os Cotistas.

VIII. Risco de desapropriação:

Por se tratar de investimento preponderante em Imóveis, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis que compõem a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar 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. Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

IX. Risco de despesas extraordinárias:

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis que compõem o patrimônio do FII, 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 de tais Imóveis. 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 espaços comerciais.

X. 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. Adicionalmente, na qualidade de coproprietário dos Imóveis, o Fundo poderá ser responsabilizado pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, inclusive por todos os custos envolvidos. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, podendo consequentemente afetar adversamente o Fundo e a sua rentabilidade.

XI. Risco de concentração da carteira do Fundo:

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de bens de acordo com a sua Política de Investimento. Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os ativos que o Fundo deverá adquirir, o que gera uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos

riscos inerentes à concentração da carteira e Ativos de Renda Fixa. Artigo 63º. Riscos tributários. A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Caso haja Cotista, titular de percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das otas emitidas pelo Fundo, efetivamente subscritas ou adquiridas em mercado secundário, que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o Fundo invista, este se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação em vigor. Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos 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.

XII. Riscos do prazo:

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

XIII. Riscos macroeconômicos gerais:

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

XIV. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas:

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, que podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas do Fundo.

XV. Riscos de crédito relacionado aos locatários:

Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação e similares para o Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários dos aluguéis convencionados e similares ou outras obrigações decorrentes dos contratos a serem firmados.

XVI. Risco de Vacância:

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração de pontos comerciais, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

XVII. Risco relativo à prévia existência de ônus reais em Imóveis adquiridos Fundo:

A política de investimento do Fundo prevê a possibilidade deste adquirir Imóveis em que constem ônus reais ou gravames previamente constituídos, inclusive em virtude de financiamento ou empréstimo tomado junto a instituições financeiras, para fins da realização da construção. Desse modo, há o risco desses ônus impactarem negativamente o direito de propriedade a ser exercido pelo Fundo e, em caso de inadimplemento de tais obrigações por parte de seus tomadores, os Imóveis poderão ser objeto de execução por parte dos credores de tais obrigações, podendo acarretar perdas ao Fundo e a seus Cotistas.

XVIII. Risco oriundo dos contratos de locação:

Os contratos de locação são regidos pela Lei 8.245/91, Lei de Locação, do qual se originam determinados direitos ao locatário caso sejam preenchidos determinados requisitos previstos na referida lei.

XIX. Riscos de engenharia e de construção:

Os imóveis serão construídos de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e proba costuma empregar no setor da construção civil. Entretanto, os projetos de engenharia podem não ter previsão contra a ocorrência de casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, etc, bem como contra a prática de atos com culpa ou o dolo pela empresa de engenharia responsável pela construção. A ocorrência de quaisquer dos casos fortuitos descritos acima ou a prática de

atos com culpa ou dolo pela empresa de engenharia poderá prejudicar o funcionamento dos empreendimentos e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo.

XX. Risco de Derivativos:

É vedada a realização pelo Fundo de operações com derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial e desde que autorizadas pelos cotistas, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo. Entretanto, não há garantias de que as operações com derivativos, ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial (hedge), não acarretem quaisquer perdas para o Fundo.

XXI. Demais riscos:

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

10. EMISSÃO, RESGATE E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

Emissão

O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R$ 60.000.000 (sessenta milhões de reais), divididos em .60.000 (sessenta mil) Cotas, no valor de R$ 1.000,00 (mil reais) cada uma, sendo certo que cada cotista deverá adquirir, no mínimo, 1 (uma) Cota, totalizando o volume mínimo de R$ 1.000,00 (um mil reais), que serão integralizadas em uma única.

Será admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da 1ª Emissão do Fundo, desde que seja atingido o montante mínimo de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a 1.000 (mil) de Cotas ("Distribuição Parcial"), sendo certo que o saldo não colocado será cancelado, nos termos da Instrução CVM nº 476.

Novas Emissões de Cotas. Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição, o Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões, nos termos da Instrução CVM nº 400 ou da Instrução CVM nº 476, conforme o caso.

Amortização

As Cotas serão amortizadas, a critério do Administrador, sob a orientação da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou pagamentos relativos aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento.

Liquidação. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a partilha de que trata o acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador.

Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Artigo 41, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

Resgate das cotas: Não haverá resgate de cotas, exceto quando do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo aprovada em assembleia geral de cotistas.

Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de cotas.

11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido de R$ 141.394 está composto por 778.114,877894 cotas totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 1.810.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram emitidas 1.858,508038 cotas do Fundo no montante de R$ 10.500 e 2023 foram emitidas 10.661,085581 cotas do Fundo no montante de R$ 14.790.

O fundo emitiu as seguintes cotas:

Cotas emitidas	Quantidade	Total
1ª Emissão	118.351	118.155
2ª Emissão	25	25
3ª Emissão	10.661	12.790
4ª Emissão	8.246	12.500
Total	**137.283**	**143.470**

Nos exercícios findos 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve amortização de cotas do Fundo.

NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As Cotas, após integralizadas, serão negociadas no mercado secundário de bolsa administrado pela B3, mercado de balcão.

12. RENTABILIDADE

O patrimônio líquido médio, valor da cota e rentabilidade, no exercício findos 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão apresentadas abaixo:

	Cotas - rentabilidade		
	Patrimônio Líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade Período %
Exercício Findo 31/12/2024	123.990	1.827,509651	(1,20)
Exercício Findo 31/12/2023	78.563	1.604,660178	34,63

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

13. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS

Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suasatividades.

Observados eventuais reinvestimentos e/ou a securitização de créditos imobiliários detitularidade do Fundo visando o reinvestimento, o Administrador distribuirá, no mínimo,95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerradoem 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma prevista no regulamento do fundo.

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10°(decimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, atítulo de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que,eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral de cotistas.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo primeiro acima os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo custodiante.

O administrador, mediante deliberação dos cotistas do Fundo, visando arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, poderásugerir a formação de uma reserva de contingência, mediante a retenção de até 30% (trinta por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.

Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis-alvo, as quais são exemplificadas e será qualquer limitação, descritas abaixo:

(i) Obras de reformas ou acréscimos que interessem a estrutura integral do imóvel; pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

(ii) Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

(iii) Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados,ocorridas em data anterior ao início da locação;

(iv) Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, deintercomunicação, de esporte e de lazer;

(v) Despesas de decoração e paisagismo nas partes de use comum;

(vi) Constituição de fundo de reserva.

Sem prejuízo da reserva de contingência, o administrador, mediante deliberação dos cotistas do Fundo, poderá sugerir a formação de uma Reserva de manutenção, mediante a retenção de até 70% (setenta por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas semestralmente, a qual será destinada a:

Realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo;

(i) Realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo; e

(ii) Realização de obras visando a alienação ou locação dos Imóveis-Alvo.

No período findo em 31 de dezembro de 2022 e 2023, não houve distribuição de rendimento aos cotistas do Fundo.

14. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração e gestão do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo pagará ao administrador uma taxa de administração, equivalente mensal de R$ 25 (vinte e cinco mil reais).

A remuneração prevista acima deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de cotas.

Não será devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

O administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração devida.

O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

Nos exercícios findos 31 de dezembro de 2023 R$ 178 (R$ 180 em 2022) a título de taxa de administração e R$ 163 (R$ 154 em 2022) a título de taxa de gestão.

15. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Os serviços são prestados:

Gestão:	Sueste Capital Gestão de Recursos LTDA
Custódia:	Sefer Investimentos DTVM Ltda
Controladoria:	Sefer Investimentos DTVM Ltda
Escrituração:	Sefer Investimentos DTVM Ltda
Tesouraria:	Sefer Investimentos DTVM Ltda
Distribuição das cotas:	Sefer Investimentos DTVM Ltda

16. CUSTÓDIA DOS TÍTULOS EM CARTEIRA

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 elecontratados e a guarda da documentação dos imóveis, emconformidade com a legislação em vigor, está sob responsabilidade do custodiante.

17. ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

No exercícios findos 31 de dezembro de 2024 e 2023, os encargos debitados ao fundo foram os seguintes:

	Exercício Findo 31/12/2024	Encargos % s/ PL	Exercício Findo 31/12/2023	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	**123.919**		**78.863**	
Despesas	**(743)**	**0,60**	**(708)**	**0,90**
Taxa de administração	(183)	0,15	(178)	0,23
Taxa de gestão	(171)	0,14	(163)	0,21
Taxa de fiscalização CVM	(20)	0,02	(13)	0,02
Auditoria	-	-	(26)	0,03
Taxa ANBIMA	(4)	0,00	(3)	0,00
Despesas diversas	(365)	0,29	(325)	0,41

18. PARTES RELACIONADAS

No exercício findo 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

Transações	Exigibilidade	Despesas	Transações	Exigibilidade	Despesas
Exercício Findo 31/12/2024			**Exercício Findo 31/12/2023**		
Taxa de administração	15	(183)	Taxa de administração	15	(178)
Taxa de gestão	15	(171)	Taxa de gestão	15	(163)
Total	**30**	**25.558**	**Total**	**30**	**(341)**

19. 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 redemundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do enviodas 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.

20. LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA

a) Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 para 100 cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

b) Fundo

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

i. Distribuir, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos cotistas.
ii. Não investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

c) Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

d) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o Art. 3º, parágrafo 1º, inciso I da Lei N° 11.033/04 e alterações posteriores, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

I. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

II. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas;

III. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário 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 ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam se incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

21. DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentosfinanceiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias 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 deindústrias, 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 emmercados 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 dadosadotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas deavaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo no exercício findo 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado 31/12/2024	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Propriedades para investimento	-	119.600	-	119.600
Total do Ativo	**-**	**119.600**	**-**	**119.600**

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado 31/12/2023	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Propriedades para investimento	-	100.000	-	100.000
Total do Ativo	**-**	**100.000**	**-**	**100.000**

Durante o exercício findo em a 31 de dezembro de 2024 e 2023 ocorreram reclassificações entre os níveis 2 e 3 em razão da precificação a valor justo das propriedades para investimentos.

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento estádemonstrada na nota explicativa nº 5 (propriedades para investimento).

22. PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

A Administradora contratou os serviços de Auditores Independentes, somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

23. DEMANDAS JUDICIAIS

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

24. DELIBERAÇÕES EM ASSEMBLEIA

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 09 de abril de 2024 foram deliberados os seguintes assuntos:

I. A ratificação do contrato de prestação de serviço realizado junto a empresa Votivo Serviços Instalações Manutenções e Administração de Bens EIRELI, na data 01/12/2021, como objeto registrar referida ratificação perante a CVM.

II. Ratificar que a prestação de serviço, vem sendo exercida pela empresa mencionada no item I, desde a data 01/12/2021, conforme pactuado no mencionado contrato; e,

III. Autorizar a administradora a praticar todos os atos necessários para a implementação das deliberações.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 16 de abril de 2024 foram deliberados os seguintes assuntos:

I. Aprovação da Demonstração Financeira do Fundo, referente ao exercício social findo em 31 dezembro de 2023;

II. Aprovação da Demonstração Financeira do Fundo, referente ao exercício social findo em 31 dezembro de 2022;

III. Aprovação da Demonstração Financeira do Fundo, referente ao exercício social findo em 31 dezembro de 2021;

IV. Autorização para que a administradora pratique todos os atos necessários à implementação das deliberações.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 02 de dezembro de 2024 foram deliberados os seguintes assuntos:

I. Ratificar a realização da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo, iniciada em 31 de janeiro de 2023, nos termos do Artigo 8º, inciso II (safe Harbour), da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("RCVM 160"), destinada exclusivamente ao Cotista do próprio Fundo ("terceira emissão"), devidamente encerrada em 15 de junho de 2023;

II. Ratificar a realização da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo, iniciada em 21 de dezembro de 2023, nos termos do Artigo 8º, inciso II (safe Harbour), da RCVM 160, destinada exclusivamente ao Cotista do próprio Fundo ("quarta emissão"), devidamente encerrada em 29 de fevereiro de 2024;

III. Autorização referente a realização da 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo, a ser iniciada em data a ser deliberada pelo administrador, nos termos do artigo 8º, inciso II (safe Harbour), da RCVM 160, destinada exclusivamente ao cotista do próprio Fundo, a ser encerrada em prazo estabelecido em conformidade com a legislação aplicável ("quinta emissão");

IV. Autorização para que a Administradora pratique todos os atos necessários ao cumprimento das deliberações acima, o que incluí, mas não se limita, a proceder com todas as comunicações que se façam necessárias.

25. OUTROS ASSUNTOS

Foi autorizado, em março de 2024 pelo Banco Central do Brasil (BACEN), a alteração da denominação social de Indigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. para Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

26. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não há eventos subsequentes a serem divulgados entre a data de encerramento do exercício social do Fundo e da divulgação das demonstrações financeiras que tenham, ou possam vir a ter efeito relevante sobre a situação financeira e os resultados futuros do Fundo.

***

Diretora responsável:	**Contador:**
Fernanda Silva Herrera	Alan Silva dos Santos
	CRC – 1SP 344488/O-6