Aldeota Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 36.532.530/0001-28
(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Demonstrações financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

ALDEOTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ: 36.532.530/0001-28
(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ: 67.030.395/0001-46)

Demonstrações Financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Conteúdo

Relatório do auditor independentes sobre as Demonstrações Financeiras	3 – 7
Balanço patrimonial	8
Demonstrações do resultado	9
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstração do fluxo de caixa - Método indireto	11
Notas explicativas às Demonstrações financeiras	12 – 32

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e quotistas do
ALDEOTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Aldeota fundo de investimento imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais 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 Aldeota fundo de investimento imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações e fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, 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.

CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes S/S.
T: +55 (11) 2050-5320, www.claglobal.com.br

Principais assuntos de auditoria

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

Investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria:
Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía R$ 79.005 mil, o equivalente a 100,39% de seu Patrimônio Líquido, investidos em cotas do Aldeota Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliario- FII (“Fundo Investido”). Desse modo, entendemos que os riscos mais significativos para fins de auditoria são a mensuração do seu valor, a existência e a realização deste ativo.

Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações financeiras: Nossos procedimentos de auditoria, entre outros, contemplaram:(i) conciliação contábil da carteira; (ii) obtenção do valor da cota do Fundo Investido na CVM, divulgado pelo respectivo administrador na data-base do Fundo;(iii) validação da existência da totalidade do investimento através do extrato de custódia; (iv) auditoria das demonstrações financeiras do Aldeota Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII ; e (v) teste de aderência entre as informações registradas e as demonstrações financeiras registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do resultado obtido no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras do Fundo, correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins comparativos, foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram, em 28 de março de 2024, relatório de auditoria sem modificações.

CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes S/S.
T: +55 (11) 2050-5320, www.claglobal.com.br

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração 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 Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes S/S.
T: +55 (11) 2050-5320, www.claglobal.com.br

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança a 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.

CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes S/S.
T: +55 (11) 2050-5320, www.claglobal.com.br

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, 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, 19 de março de 2025.

CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes S/S
CRC 2SP-048.811/O-0



Thiago Benazzi Arteiro
Contador CRC 1SP-273.332/O-9

ALDEOTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ (MF): 36.532.530/0001-28
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

BALANÇO PATRIMONIAL

Valores em Milhares de Reais

ATIVO	Nota Explicativa	31/12/24	%PL	31/12/23	%PL
CIRCULANTE		**125**	**0,16**	**41**	**0,06**
Títulos e Valores Mobiliários		**9**	**0,01**	**41**	**0,06**
Notas do Tesouro Nacional	**4**	8	0,01	14	0,02
Cotas de fundos de investimento	**4**	1	-	27	0,04
Outros valores a receber		**116**	**0,15**	**-**	**-**
Dividendos		112	0,14	-	-
Despesas antecipadas		4	0,01	-	-
NÃO CIRCULANTE		**79.005**	**100,39**	**69.747**	**100,11**
Propriedades para Investimento		**79.005**	**100,39**	**69.747**	**100,11**
Cotas de fundos de investimento imobiliário	**5**	79.005	100,39	69.747	100,11
TOTAL DO ATIVO		**79.130**	**100,55**	**69.788**	**100,17**
PASSIVO					
CIRCULANTE		**429**	**0,55**	**116**	**0,17**
Encargos a Pagar		**422**	**0,54**	**109**	**0,16**
Taxa de administração	**17**	12	0,02	6	0,01
Taxa de gestão		410	0,52	103	0,15
Provisão para pagamentos a efetuar		**7**	**0,01**	**7**	**0,01**
Outras despesas administrativas		2	-	2	-
Auditoria e custódia a pagar		5	0,01	5	0,01
TOTAL DO PASSIVO		**429**	**0,55**	**116**	**0,17**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**78.701**	**100,00**	**69.672**	**100,00**
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**79.130**	**100,55**	**69.788**	**100,17**

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ALDEOTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ (MF): 36.532.530/0001-28
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Valores em Milhares de Reais

	Nota Explicativa	31/12/24	De 01/09/2023 a 31/12/2023
Composição do Resultado do Exercício/Período			
Propriedades para Investimento			
Resultado líquido com ativos financeiros imobiliários		9.440	120.828
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		**9.440**	**120.828**
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		**9.440**	**120.828**
Outros Ativos Financeiros		**1**	**-**
Renda de aplicações financeiras		1	-
Despesas	**10**	**(412)**	**(140)**
Despesas com taxa de administradora		(72)	(24)
Despesas com taxa de gestão		(307)	(103)
Despesas com auditoria e custódia		(5)	(4)
Despesas de serviços do sistema financeiro		(20)	(7)
Taxa de fiscalização da CVM		(8)	(2)
Resultado Líquido do Exercício/Período		**9.029**	**120.688**

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ALDEOTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ (MF): 36.532.530/0001-28
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros (Prejuízos acumulados)	Total
Saldos em 01 de setembro de 2023 ("Data de tranformação")	**3.600**	**9.054**	**12.654**
Acervo cindido	(1.702)	(61.968)	(63.670)
Lucro do período	-	120.688	120.688
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**1.898**	**67.774**	**69.672**
Lucro do exercício	-	9.029	9.029
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**1.898**	**76.803**	**78.701**

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ALDEOTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ (MF): 36.532.530/0001-28
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA (Método Indireto)

Valores em Milhares de Reais

	31/12/24	De 01/09/2023 a 31/12/2023
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Resultado Líquido do Exercício/Período	9.029	120.688
Ajustes ao lucro do exercício/período	(9.441)	(120.828)
Resultado líquido com ativos financeiros imobiliários	(9.440)	(120.828)
Resultado líquido com aplicações financeiras	(1)	-
Total	**(412)**	**(140)**
Variações em Ativos e Passivos	380	66
Redução (Aumento) em Tits. e Vals. Mobiliários	183	-
Redução (Aumento) em dividendos	(112)	-
Redução (Aumento) em Despesas Antecipadas	(4)	1
Aumento (Redução) em Valores a Pagar à Administradora	313	80
Aumento (Redução) em Prov. Pagtos a Efetuar	-	(15)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	**(32)**	**(74)**
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Aquisição de cotas de fundo imobiliário	-	53
Baixa de cotas de fundo imobiliário	-	(27)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	**-**	**26**
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	**(32)**	**(48)**
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício/Período	**41**	**89**
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício/Período	**9**	**41**

TRUSTEE D.T.V.M. LTDA. — Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA — Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O Aldeota Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") iniciou suas atividades em 01 de setembro de 2023 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é classificado, para fins do Código ANBIMA e das "Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário", como "FII de Renda Gestão Ativa", no segmento "Híbrido". O Fundo destina-se a investidores profissionais.

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

Os termos iniciados em letra maiúscula que não tenham sido expressamente definidos terão o significado que lhes é atribuído no Regulamento do Fundo.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM no 516, de 29 de dezembro de 2011, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, devidamente aprovados pela CVM.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.
As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo, em 19 de março de 2025.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Dentre as principais práticas contábeis adotadas pelo Fundo, destacam-se:

Resultado

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

Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa e instrumentos financeiros com vencimento de três meses ou menos, a partir da data da contratação, que estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor e são utilizados na gestão de obrigações de curto prazo.

Títulos e Valores Mobiliários

Os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa são contabilizados pelo valor efetivamente pago, acrescidos dos rendimentos intrínsecos e ajustados a valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado.

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 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”).

Cotas de fundos de investimento

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

Outros passivos (circulantes e não circulantes)

Os passivos circulantes e não circulantes são demonstrados por seus valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas até a data do balanço.

4. Títulos e Valores Mobiliários

Em 31 de dezembro de 2024, o investimento em títulos e valores mobiliários soma R$ 9 (R$ 41 em 2023), conforme demonstrado abaixo:

Títulos Públicos

					31/12/2024	31/12/2023
	Até 365 dias		Acima de 365 dias		Total	
Títulos públicos	**Custo contábil**	**Mercado**	**Custo contábil**	**Mercado**	**Custo contábil**	**Mercado**
Tesouro IPCA (NTN-B)	-	-	8	8	14	14
Total	**-**	**-**	**8**	**8**	**14**	**14**

Os valores de emissão dos títulos Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B) foram atualizados pela variação do IPCA (da data de emissão até 31 de dezembro de 2024) e acrescidos dos juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores apurados foram descontados pela taxa de ágio/deságio, para as respectivas datas de vencimento dos papéis, apurados no mercado secundário e divulgadas pela ANBIMA.

Cotas de fundos de investimento

Cotas de fundos de investimento	Vencimento	Quantidade	Valor em 31/12/2024
MAN ZC - FIRF	Sem vencimento	1	1
Total			**1**

Cotas de fundos de investimento	Vencimento	Quantidade	Valor em 31/12/2023
MAN ZC - FIRF	Sem vencimento	20.879	27
Total			**27**

O Mam ZC Tesouro Selic FI Renda Fixa DI Soberano é administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento. A rentabilidade é determinada pelo investimento, direto ou indireto, em ativos financeiros e demais modalidades operacionais disponíveis nos mercados financeiro e de capitais, sem o compromisso de concentração em nenhum fator em especial.

5. Propriedades para Investimento

Cotas de fundos de investimentos imobiliários (FII)

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário soma R$ 79.005 (R$ 69.747 em 2023), conforme demonstrado abaixo:

Nome do fundo	Segmento	Administradora	Quantidade	Valor em 31/12/2024	% Participação
Aldeota Renda Imobiliária FII	Renda Urbana	Trustee DTVM	1.000.000	79.005	100%

Total				**79.005**	

Nome do fundo	Segmento	Administradora	Quantidade	Valor em 31/12/2023	% Participação
Aldeota Renda Imobiliária FII	Renda Urbana	Trustee DTVM	1.000.000	69.747	100%
Total				**69.747**	

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos administradores.

O Aldeota Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário tem por objetivo a obtenção de renda, por meio de aplicação dos recursos na exploração comercial, mediante locação, cessão de direitos, cessão de uso ou quaisquer outras formas de exploração dos direitos reais de imóveis comerciais em geral, assim como a obtenção de capital por meio de compra e venda dos imóveis. O fundo detém direito de oito imóveis que estão locados para obtenção de renda.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 do Aldeota Renda Imobiliária (fundo investido) foram examinadas pela CLA – Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes S/S, emitindo seu relatório de auditoria em 19 de março de 2025, sem modificação.

6. Patrimônio líquido

O Patrimônio Líquido do Fundo está dividido por 3.600 cotas (3.600 cotas em 2023), totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 21.861,54 (R$ 19.353,44 em 2023).

7. Emissão, resgate e amortização de cotas

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de cotas. As cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas. Todas as cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e de amortizações, caso aplicável.

As cotas do Fundo não são listadas para negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve emissão e amortização de cotas.

8. Evolução do valor da cota e rentabilidade acumulada

Data	PL Médio	Valor da Cota	Rentabilidade em % Fundo Mês	Acumulada
29/12/23	71.254	19.353,44		
31/01/24	69.643	19.415,44	0,32%	0,32%
29/02/24	69.882	19.467,76	0,27%	0,59%
28/03/24	70.108	19.594,21	0,65%	1,25%
30/04/24	70.522	19.644,33	0,26%	1,51%
31/05/24	70.711	19.726,86	0,42%	1,93%
28/06/24	71.009	19.806,91	0,41%	2,35%
31/07/24	71.281	19.909,45	0,52%	2,88%
30/08/24	71.630	19.991,22	0,41%	3,30%
30/09/24	72.001	20.160,61	0,85%	4,17%
31/10/24	72.570	20.262,26	0,50%	4,70%
29/11/24	72.941	20.358,17	0,47%	5,19%
31/12/24	72.661	21.861,54	7,38%	12,96%

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

9. Distribuição de rendimentos

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

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	**9.029**	**120.688**
(+/-) Ajuste a valor justo	(9.441)	(120.828)
(+) Despesas financeiras não realizadas	379	66
(+/-) Outras receitas (despesas) não realizadas financeiramente	-	27
Prejuízo financeiro apurado no exercício segundo o regime de caixa	**(33)**	**(47)**

Em 25 de julho de 2024, foi divulgado o termo de apuração da consulta formal aos cotistas, aprovando a retenção total do lucro auferido pelo Fundo, apurado segundo o regime de caixa, no período compreendido entre 01 de janeiro e 30 de junho de 2024, no montante de R$ 12.
No período compreendido entre 01 de julho e 31 de dezembro de 2024, o Fundo obteve um prejuízo financeiro, apurado segundo o regime de caixa, no montante de R$ 45.

10. Despesas gerais e administrativas

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

	31/12/2024	% PL	De 01/09/2023 a 31/12/2023	% PL
Patrimônio Líquido Médio	**71.253**		**76.477**	
Despesas Administrativas				
Despesas com taxa de administradora	(72)	(0,10%)	(24)	(0,03%)
Despesas com taxa de gestão	(307)	(0,43%)	(103)	(0,13%)
Despesas com auditoria e custódia	(5)	(0,01%)	(4)	(0,01%)
Despesas de serviços do sistema financeiro	(20)	(0,03%)	(7)	(0,01%)
Taxa de fiscalização da CVM	(8)	(0,01%)	(2)	0,00%
Total das Despesas	**(412)**	**(0,58%)**	**(140)**	**(0,18%)**

11. Taxa de administração e gestão

O Fundo paga uma Taxa de Administração de 0,53% (cinquenta e três centésimos por cento) ao ano aplicados à Base de Cálculo da Taxa de Administração, sendo assegurado um valor mínimo de R$ 6 por mês e uma Taxa de Gestão equivalente ao percentual de 0,43% (quarenta e três centésimos por cento) ao ano aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração.

A Base de Cálculo da Taxa de Administração é o valor contábil do patrimônio líquido do fundo.

O montante total das despesas com taxa de administração no exercício de 2024 é de R$ 72 (R$ 24 em 2023).

O montante total das despesas com taxa de gestão no exercício de 2024 é de R$ 307 (R$ 103 em 2023).

O Fundo não possui cobrança de taxa de performance.

12. Prestadores de serviços

Os serviços de custódia, controladoria, escrituração e tesouraria são efetuados pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Os serviços de gestão do Fundo são prestados pela Genesis Capital Gestora de Recursos Ltda.

13. Tributação

Não há limitação de subscrição ou de aquisição de cotas do Fundo por qualquer investidor, por pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente. Entretanto, caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, como construtor ou como sócio,

cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, conforme definição prevista na Lei nº 9.779/99, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, o Fundo é tributado como pessoa jurídica, nos termos da Lei nº 9.779/99.

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física são isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (i) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (ii) o cotista pessoa física não seja titular das cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O Administrador não dispõe de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a esses.

14. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

15. Divulgação de informações

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

16. Contrato de prestação de serviço de auditoria

Para os serviços de auditoria independente a administradora do Fundo contratou a CLA – Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes S/S. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

17. Informações sobre transações com partes relacionadas

O Fundo não possui saldo de depósito junto a Administradora nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui saldo a pagar de taxa de administração no montante de R$ 12 (R$ 6 em 2023).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R$ 79.006 (R$ 69.774 em 2023) de investimentos em cotas de fundos de investimentos administrado pela Trustee DTVM.

18. Gerenciamento de riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Prospecto, conforme o caso, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08. Não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

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

O Fundo não possui classificação de risco atribuída por instituição avaliadora.

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

19. Outros assuntos

A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

20. Deliberações em Assembleia

Em 03 de maio de 2024, foi divulgado o termo de apuração da consulta formal aos cotistas, aprovando as demonstrações financeiras auditadas nos termos da regulamentação em vigor, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

Em 25 de julho de 2024, foi divulgado o termo de apuração da consulta formal aos cotistas aprovando para o não pagamento de distribuição de 95% do lucro auferido pelo Fundo, apurado segundo o regime de caixa, no período compreendido entre 01 de janeiro a 30 de junho de 2024, tendo em vista que os recursos devem ser destinados para pagamento das obrigações do Fundo até o final do exercício de 2024.

21. Eventos subsequente ao encerramento do exercício

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

O contador e o diretor responsável pelo Fundo estão relacionados abaixo:

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