N/E/X/T AUDITORES

Demonstrações Financeiras

PIEMONTE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 36.258.924/0001-30

Administrado pela Monetar Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 12.063.256/0001-27

DATA BASE
31/12/2024 - EXERCÍCIO

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	9
Demonstração do resultado do exercício	10
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	11
Demonstração dos fluxos de caixa	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13

Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

PIEMONTE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
São Paulo, SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Piemonte - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 05 de outubro de 2024 (transferência de administração) a 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Piemonte - Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações para o período de 05 de outubro de 2024 (transferência de administração) a 31 de dezembro de 2024, 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 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.

Principais Assuntos De Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. 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.

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

VALOR JUSTO DAS PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento como um principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração do valor justo das propriedades para investimento. Para fins da apuração do valor justo das propriedades para investimento a Administradora do Fundo contrata consultores independentes para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros; (i) conciliação contábil da carteira; (ii) avaliação das premissas e demais critérios utilizados no laudo de avaliação a valor justo emitido por empresa independente especializada; (iii) e avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do fundo.

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

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

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

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

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

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

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião.

Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva

razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

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

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

Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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.

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.

Blumenau - SC, 26 de março de 2025.

NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

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

Piemonte - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 36.258.924/0001-30

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 12.063.256/0001-27)

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

	Quantidade	31/12/2024	% sobre o patrimônio líquido	31/12/2023	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Disponibilidades		**1.325**	**13,04**	**21**	**7,37**
Banco conta movimento		1.325	13,04	21	7,37
Títulos e valores mobiliários		**6.003**	**59,10**	**-**	**-**
Cotas de fundos de investimento		**6.003**	**59,10**	**-**	**-**
Itaú Empresa Trust FIRF	964	378	3,72	-	-
Terra Caixa FIRF	4.921	5.625	55,38	-	-
Outros créditos		**1.410**	**13,88**	**626**	**219,64**
Alugueis a receber		1.355	13,34	626	219,64
Outros valores		55	0,54	-	-
Investimento					
Propriedade para investimento		**124.080**	**1.221,50**	**50.800**	**17.824,56**
Imóveis para renda		124.080	1.221,50	50.800	17.824,56
Total do ativo		**132.818**	**1.307,52**	**51.447**	**18.051,57**
Passivo					
Valores a pagar		**23**	**0,23**	**82**	**28,76**
Taxa de administração		11	0,11	15	5,26
Taxa de gestão		8	0,08	4	1,40
Taxa de custódia		1	0,01	-	-
Auditoria		2	0,02	12	4,21
Taxa de consultoria imobiliária		-	-	50	17,54
Despesa de taxa de fiscalização CVM		-	-	1	0,35
Outros valores a pagar		1	0,01	-	-
Credores diversos		**122.637**	**1.207,29**	**51.080**	**17.922,81**
Compra de ativos		122.637	1.207,29	51.080	17.922,81
Patrimônio líquido		**10.158**	**100,00**	**285**	**100,00**
Total do passivo e patrimônio líquido		**132.818**	**1.307,52**	**51.447**	**18.051,57**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Piemonte - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 36.258.924/0001-30

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 12.063.256/0001-27)

Demonstração do Resultado dos Períodos de 05 de outubro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, 1º de janeiro de 2024 a 04 de outubro de 2024 (Transferência de Administração) e do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Período de 05/10/2024 a 31/12/2024	Período de 01/01/2024 a 04/10/2024	Exercício Findo em 31/12/2023
Composição do resultado do período/exercício			
Resultado dos ativos imobiliários	**679**	**11.606**	**657**
Receita de aluguel	2.191	6.366	7.259
Ajuste ao valor justo	-	8.700	150
Reforma de imóveis	(54)	-	-
Juros de CRI	(1.458)	(3.460)	(6.752)
Cotas de fundos de investimento	**83**	**17**	**4**
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento	83	17	4
Outras receitas operacionais	**69**	**-**	**-**
Outras receitas operacionais	69	-	-
Despesas	**(1.176)**	**(1.405)**	**(848)**
Taxa de administração	(26)	(78)	(114)
Taxa de gestão	(24)	(34)	(96)
Taxa de escrituração	-	(17)	-
Despesas de consultoria especializada	(141)	(244)	(611)
Auditoria	(2)	(10)	(23)
Taxa de fiscalização - CVM	(18)	(2)	(3)
Despesas jurídicas	(342)	-	-
Despesas com impostos	(284)	(902)	-
Laudo de avaliação	(114)	(9)	-
Cartório	(166)	(12)	-
Outras despesas	(59)	(97)	(1)
Lucro líquido do período/exercício	**(345)**	**10.218**	**(187)**
Quantidade de cotas integralizadas	71,89000	71,89000	71,89000
Prejuízo/Lucro líquido por cota integralizada - (em reais)	(4,798998)	142,133816	(2,601196)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Piemonte - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 36.258.924/0001-30

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 12.063.256/0001-27)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos Períodos de 05 de outubro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, 1º de janeiro de 2024 a 04 de outubro de 2024 (Transferência de Administração) e do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

	Cotas de investimentos subscritas	Lucros/(prejuízos) acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**72**	**400**	**472**
Prejuízo líquido do exercício	-	(187)	(187)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**72**	**213**	**285**
Lucro líquido do exercício	-	10.218	10.218
Saldo em 04 de outubro de 2024	**72**	**10.431**	**10.503**
Prejuízo líquido do exercício	-	(345)	(345)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**72**	**10.086**	**10.158**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Piemonte - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 36.258.924/0001-30

(Administrado pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 12.063.256/0001-27)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto dos Períodos de 05 de outubro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, 1º de janeiro de 2024 a 04 de outubro de 2024 (Transferência de Administração) e do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Período de 05/10/2024 a 31/12/2024	Período de 01/01/2024 a 04/10/2024	Exercício Findo em 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Recebimento de aluguéis	1.460	5.630	7.259
(-) Aplicação em cotas de fundo	(9.819)	(3.495)	(438)
(+) Resgate em cotas de fundo	7.382	28	542
(-) Pagamento de taxa de gestão	(16)	(37)	(117)
(-) Pagamento de taxa de administração	(15)	(85)	(108)
(-) Pagamento de consultoria	(200)	(342)	(561)
(-) Taxa custódia	(2)	-	-
(-) Honorários advocatícios	(342)	-	-
(-) Taxa de fiscalização CVM	(18)	-	-
(-) Outros pagamentos/recebimentos	206	(944)	(30)
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	**(1.364)**	**755**	**6.548**
(+) Pagamento de aquisição de imóveis	(19.580)	(45.000)	-
(+) Recebimento opção de venda do imóvel	-	375	-
(=) Caixa líquido das atividades de investimento	**(19.580)**	**(44.625)**	**-**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
(+) Captação de financiamento bancário	23.099	49.000	-
(-) Pagamento de CRI	(917)	(5.064)	(6.527)
(=) Caixa líquido das atividades de investimento	**22.182**	**43.936**	**(6.527)**
Variação líquida no caixa e equivalente de caixa	**1.238**	**66**	**21**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período/exercício	87	21	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período/exercício	1.325	87	21
Variação líquida no caixa e equivalente de caixa	**1.238**	**66**	**21**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Períodos de 05 de outubro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, 1º de janeiro de 2024 a 04 de outubro de 2024 (Transferência de Administração) e do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto operacional

O Piemonte - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") disciplinado pela Resolução n.º 2.907, de 29 de novembro de 2001, conforme alterada, do Conselho Monetário Nacional ("CMN"), pelo Anexo III da Resolução 175 ("RCVM 175"), da Comissão de Valores Mobiliários, conforme alterada ("Anexo III da Resolução 175" e "CVM", respectivamente), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Fundo"), é regido pelo regulamento ("Regulamento") e é constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado.

O Fundo destina-se exclusivamente ao público-alvo, formado exclusivamente por Investidores Profissionais, nos termos da resolução CVM Nº 30 de 2021.

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos (i) nos Ativos Imobiliários, podendo se utilizar de alavancagem por meio de cessão de créditos imobiliários oriundos destes. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários.

A gestão do Fundo está sob responsabilidade da B.Side Wealth Management Gestão de Recursos Ltda.

Os investimentos em fundos não são garantidos Administração ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, inda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade perda do Capital investido, em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo as Instruções CVM no 516/11 consubstanciadas pela Resolução 175/22 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo.

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

As demonstrações financeiras apresentadas são referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e foram aprovadas pela Administradora em 26 de março de 2025.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação dos resultados

As receitas e despesas devem ser reconhecidas quando for provável os benefícios econômicos futuros, relacionado com aumento de ativo ou com diminuição de passivo e quando resultar em decréscimo nos benefícios econômicos futuros, relacionado com o decréscimo de um ativo ou o aumento de um passivo, respectivamente, e puder ser mensurada com confiabilidade, por regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

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

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 e 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 seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por especialista externo contratados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

ii. Passivos financeiros ao custo amortizado

Os passivos são representados por Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCIs"), sendo inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, quando aplicável. Sua mensuração subsequente ocorre diariamente, de acordo com as regras estabelecidas e as características de cada tipo de contrato, com base no preço de curva divulgado pelo Agente Fiduciário da emissão.

e) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

I) Valor justo dos instrumentos financeiros

O valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3 -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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo possuí saldo de caixa e equivalente de caixa conforme abaixo demonstrado:

Disponibilidades	31/12/2024	31/12/2023
Banco conta movimento	1.325	21
Total caixa e equivalente de caixa	**1.325**	**21**

5. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira em 31 de dezembro de 2024, estão assim classificadas:

	Em 31 de dezembro de 2024		
Títulos para negociação	**Quant.**	**Valor de Mercado**	**Vencimento**
Cotas de fundo de investimento			
Itaú Empresa Trust FIRF	964	378	Não aplicável
Terra Caixa FIRF	4.921	5.625	Não aplicável
Total		**6.003**	

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo não possuía aplicações em títulos e valores mobiliários.

6. Propriedades para investimento

a) Relação dos imóveis

	Valor Contábil	
Imóvel	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Imóvel urbano - LBV	104.500	50.800
Imóvel - Terreno Belém	19.580	-
Total	**124.080**	**50.800**

b) Movimentação dos imóveis

Movimentação	**31/12/2024**	**04/10/2024**	**31/12/2023**
Saldo inicial	**104.500**	**50.800**	**50.650**
Ajuste ao valor justo	-	8.700	150
Aquisição	19.580	45.000	-
Saldo final	**124.080**	**104.500**	**50.800**

c) Descrição dos imóveis

I. LBV Matrícula n° 56.282/DF

Foi adquirido pelo fundo, o imóvel sito à Quadra 915, Lote 73-A, Setor de Grandes Áreas Sul, Parte Sudoeste (SGA/SUL). A Aquisição foi de 100% (cem por cento) do Imóvel supracitado de titularidade da vendedora Legião da Boa Vontade – LBV, acima qualificada, na modalidade "Sale-&-Leaseback", pelo valor de R$ 45.000 (quarenta e cinco milhões de reais, a ser pago à prazo, nos termos do Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel ("Contrato Compra e Venda"). Adicionalmente, foi incorporado a locação do Ativo adquirido para LBV, pelo valor mensal de R$ 550 (quinhentos e cinquenta mil reais) por um período de 15 (quinze) anos, nos termos do Instrumento Particular De Contrato De Locação De Bem Imóvel Para Fins Não Residenciais E Outras Avenças.

Em 30 de setembro de 2024 , a empresa especializada em serviços avaliação Horbia Partners Consultoria, empresa que está legalmente habilitada a elaborar Laudos de Avaliação, Estudos de Vocação, Análise de Viabilidade, entre outras de base imobiliária, Pareceres Técnicos e Diagnósticos com respaldo dos seguintes Conselhos Profissionais e Órgãos Oficiais cujos serviços têm o respaldo da experiência dos sócios, os quais possuem experiência de mais de 30 anos, no Brasil e no exterior, emitiu laudo de avaliação do imóvel com base nas seguintes metodologias:

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 urbana.

Para o imóvel em questão foram utilizadas duas metodologias; (i) o método comparativo direto de dados de mercado que consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado,

sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços e; (ii) método da renda por ser tratar de um imóvel locado, no qual determina-se o valor justo do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por ele, através da análise de um fluxo de caixa descontado, onde são consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado resultando no seu valor de mercado refletido através do Valor Presente Líquido - VPL.

O valor justo do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 16% a.a., por período de 10 anos, cujo valor total corresponde a R$ 48.200. Essa precificação gerou resultado para o Fundo no período de R$ 2.600 negativo.

II. LBV Matrícula n° 72.533/DF

Foi adquirido pelo fundo, o imóvel sito à Quadra 915, Lote 74, Setor de Grandes Áreas Sul, Parte Sudoeste (SGA/SUL). A Aquisição foi de 100% (cem por cento) do Imóvel supracitado de titularidade da vendedora Legião da Boa Vontade – LBV, pelo valor de R$ 45.000 (quarenta e cinco milhões de reais, a ser pago a prazo, nos termos do Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel ("Contrato Compra e Venda"). Adicionalmente, foi incorporado a locação do Ativo adquirido para LBV, pelo valor mensal de R$ 730 (setecentos e trinta mil reais) por um período de 10 (dez) anos, nos termos do Instrumento Particular De Contrato De Locação De Bem Imóvel Para Fins Não Residenciais E Outras Avenças.

Em 30 de setembro de 2024 , a empresa especializada em serviços avaliação Horbia Partners Consultoria, empresa que está legalmente habilitada a elaborar Laudos de Avaliação, Estudos de Vocação, Análise de Viabilidade, entre outras de base imobiliária, Pareceres Técnicos e Diagnósticos com respaldo dos seguintes Conselhos Profissionais e Órgãos Oficiais cujos serviços têm o respaldo da experiência dos sócios, os quais possuem experiência de mais de 30 anos, no Brasil e no exterior, emitiu laudo de avaliação do imóvel com base nas seguintes metodologias:

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 urbana.

Para o imóvel em questão foi adotada a seguinte metodologia: método da renda por ser tratar de um imóvel locado, no qual determina-se o valor justo do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por ele, através da análise de um fluxo de caixa descontado, onde são consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado resultando no seu valor de mercado refletido através do Valor Presente Líquido - VPL.

O valor justo do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 16% a.a., por período de 10 anos, cujo valor total corresponde a R$ 56.300. Essa precificação gerou resultado para o Fundo no período de R$ 11.300.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o valor justo do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 15% a.a., por período de 10 anos, cujo valor total corresponde a R$ 50.800. Essa precificação gerou resultado para o Fundo no período de R$ 150.

III. Imóvel Belém - n° 35.610/PA

Foi adquirido pelo Fundo o imóvel urbano (terreno sem edificações), com área de 2.379,268m², localizado no Município de Belém-PA, descrito e caracterizado na Matrícula nº 35.610, do 02º Serviço de Registro de Imóveis de Belém-PA, que, conforme Av-6 da respectiva matrícula, encontra-se localizado na Avenida Magalhães Barata, n.º 843/857, bairro São Braz, Belém-PA, com inscrição imobiliária unificada nº 013/34883/62/16/0924/000/000-40, está pendente de averbação na matrícula, conforme condições descritas no Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel.

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo não realizou operações no mercado de derivativos.

8. Aluguéis a receber

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui R$ 1.355 referente a aluguéis a receber (R$ 626 em 2023).

Os aluguéis a receber registrado na carteira do Fundo se referem ao contrato de locação de bem imóvel para fins não residenciais e outras avenças, firmado em 14 de setembro de 2021, entre o Fundo e a Legião da Boa Vontade, com término em 31 de agosto de 2036.

9. Valores a pagar - compra de ativos

O Fundo tem em sua carteira registrado em 31 de dezembro de 2024, registrado como "Valores a pagar – compra de ativos", o montante de R$ 122.637 (em 2023 foi de R$ 51.080), refere-se a obrigações pela emissão da cédula de crédito imobiliário, firmado em 14 de setembro de 2021, entre o Fundo e a Virgo Companhia de securitização, com pagamento a partir de 20 de outubro de 2021 e vencimento final em 22 de setembro de 2036.

O CRI faz jus a juros equivalentes a 9,25% (nove inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos desde a primeira data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, além disso o saldo do valor nominal será atualizado pela variação acumulada do IPCA, conforme termo de securitização.

10. Principais fatores de risco

O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do FUNDO, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos Imóveis que compõem a carteira do Fundo.

As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, da Administradora, do Consultor Especializado ou da Gestora que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

Riscos Relacionados a Política Governamental – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as

condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos - Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, parcial ou total, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Cotas, os demais cotistas do Fundo, e/ou Administrador, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, qualquer dano ou prejuízo aos cotistas resultante de tais eventos.

Risco de Acontecimentos e Percepção de Risco em Outros Países – O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas, bem como determinados Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, o que poderá afetar de forma adversa as atividades dos emissores dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros detidos pelo Fundo e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de Liquidez – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de

investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco Proveniente do Uso de Derivativos – A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Risco de Novas Emissões sem Prévia Assembleia – O Fundo irá utilizar os recursos captados para adquirir os Ativos Imobiliários e desenvolver empreendimentos imobiliários destinados, principalmente, à venda para terceiros. Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, especialmente relacionados ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, o Administrador, conforme recomendação da Gestora e/ou Consultor Imobiliário, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao Capital Autorizado com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Neste caso, os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Risco Relativo a Novas Emissões de Cotas e Diluição de Participação - No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, em eventuais emissões de novas Cotas depende do interesse e da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso seja realizada uma nova emissão de Cotas sem direito de preferência ou o Cotista não tenha interesse e/ou disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação no capital do Fundo e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Risco Relativo à Concentração de Participação - Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Risco de Inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral - Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de Não Pagamento de Rendimentos aos Investidores - É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo - O investimento nas cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá preponderantemente da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas

dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários – A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Desta forma, o Cotista não terá qualquer direito aos Ativos do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais Ativos.

Risco de Pulverização - Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Riscos do Prazo - Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, tendo em vista principalmente o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, e a sua baixa liquidez. Neste mesmo sentido, os Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da apuração de seu valor justo, de modo que o ajuste no valor dos Ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de cotas emitidas até então, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento mediante alienação das Cotas.

Riscos Jurídicos - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, conforme a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes, bem como em decorrência de eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis, poderá haver perdas, parcial ou total, por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de Potencial Conflito de Interesses - Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora e/ou Consultor Imobiliário, se aplicável, e entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o representante de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do Anexo Normativo III da RCVM 175.

Risco em Função do Registro Automático - As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Resolução CVM nº 160, podem ser realizadas sob registro automático, portanto, as informações prestadas pelo Fundo e pelas instituições intermediárias contratadas não terão sido objeto de análise pela CVM. Assim, os Cotistas não contarão com as proteções regulamentares usualmente concedidas em distribuições públicas de valores mobiliários que sejam objeto de registro ordinário perante a CVM, o que poderá acarretar prejuízos para os Cotistas.

Riscos de não Distribuição do Montante Mínimo das Cotas da Primeira Emissão do Fundo - Caso não sejam subscritas Cotas correspondentes, no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão do Fundo, a oferta das Cotas da primeira emissão será cancelada e o Fundo será liquidado. Nesta hipótese, o Administrador irá devolver os valores depositados aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da data de integralização, deduzidos os tributos incidentes, se houver. Não há qualquer garantia de que o Fundo terá qualquer

rentabilidade ou recursos suficientes para, após o pagamento de despesas pelo Fundo, devolver os valores aportados acrescidos de qualquer rentabilidade. Ainda, não há quaisquer garantias de que os Cotistas terão opções de investimento similares às Cotas do Fundo à época da devolução.

Risco de Distribuição Parcial das Cotas da Primeira Emissão do Fundo – É permitida a distribuição parcial de Cotas da primeira emissão, desde que sejam subscritas Cotas equivalentes, no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão do Fundo. Ainda, os Cotistas poderão condicionar a sua ordem à colocação da totalidade de Cotas ou a montante mínimo por ele determinado, não inferior ao montante mínimo, o que poderá resultar na desconsideração de suas ordens. Caso não seja realizada a colocação integral das Cotas, o Fundo terá menos recursos para investir em empreendimentos imobiliários, o que poderá resultar na diminuição e/ou dificultar sensivelmente a aquisição de Ativos Imobiliários e, consequentemente, impactar negativamente o patrimônio do

Fundo e a rentabilidade das Cotas. Além disso, a menor quantidade de Cotas do Fundo registradas para negociação em mercado secundário pode influenciar negativamente a liquidez das Cotas do Fundo.

Risco Relativo à Não Substituição da Administradora - Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá sofrer intervenção, liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos Associados à Liquidação do Fundo Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de Ativos do Fundo aos Cotistas, havendo a possibilidade, ainda, de entrega de tais ativos mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil Brasileiro, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da

totalidade dos Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, ou (ii) cobrar os valores devidos pelos Ativos, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital - Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em Patrimônio Líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na Regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas. Caso o Cotista deixe de aportar recursos no Fundo, além de restar caracterizada a sua inadimplência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Risco Tributário – Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. A Lei nº 8.668, conforme alterada pela Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, 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. De acordo com a Lei nº 9.779, o Fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa

Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (c) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Não há qualquer garantia de que o Fundo contará com os benefícios fiscais previstos acima para fundos de investimento imobiliário, incluindo, mas não se limitando à isenção do imposto de renda retido na fonte decorrente da existência e manutenção de no mínimo 50 (cinquenta) Cotistas, uma vez que as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário. Desta forma, o Fundo e os Cotistas poderão sofrer perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas Lei 8.668 e Lei 9.779; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o Fundo ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de Alterações Tributárias e Mudanças na Legislação - As regras tributárias aplicáveis a fundos de investimentos imobiliários podem ser modificadas no contexto de uma reforma tributária e/ou de alterações

específicas na legislação em vigor, incluindo, mas não se limitando, para fins de criação de novos tributos, majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em fundos de investimento imobiliários, e/ou revogação da isenção tributária do investimento. Adicionalmente, há risco de as regras tributárias terem, mesmo sem alteração, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Alterações nas regras tributárias e/ou na sua interpretação poderão impactar adversamente os negócios do Fundo, a liquidez e a rentabilidade de suas Cotas, e, consequentemente, a dos Cotistas.

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

Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Imobiliários - Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso a Administradora decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

Riscos de não realização de não realização do investimento - Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam

disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo a não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários - Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

Riscos relativos ao setor imobiliário

Riscos relativos à Aquisição dos Ativos Imobiliários – O Fundo poderá deter Ativos Imobiliários, o que inclui direitos relativos a imóveis. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição dos Ativos Imobiliários. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Ativos Imobiliários. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos Ativos Imobiliários pode não ser suficiente para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, podem haver passivos que não tenham sido identificados ou sanados, ou corretamente mensurados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis ou de direitos relativos aos imóveis; (b) implicar em restrições ou vedações de utilização e exploração dos Ativos Imobiliários pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Ativos Imobiliários pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de

fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas. Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, sendo que, em caso de inadimplemento das obrigações garantidas pelo Ativo Imobiliários, o credor poderá executar a garantia para viabilizar o pagamento de tais dívidas, o que pode impactar negativamente a utilização do Ativo Imobiliários pelo Fundo, o patrimônio do Fundo e consequentemente a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco da Administração dos Imóveis por Terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo inclui a exploração, por locação ou arrendamento, de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, e que a administração de tais empreendimento poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, não é possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo e de suas Cotas. Ainda, tal fato poderá limitar a implementação das políticas de administração dos Ativos Imobiliários que a Gestora e/ou Consultor Imobiliário considera(m) adequadas.

Risco de Discricionariedade de Investimento pela Gestora e/ou Consultor Imobiliário – Os recursos do Fundo poderão ser investidos em Ativos discricionariamente selecionados pela Gestora e/ou Consultor Imobiliário, se aplicável. Dessa forma, o Cotista não terá qualquer ingerência na seleção de tais Ativos e estará sujeito à avaliação da Gestora e/ou Consultor Imobiliário na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Não há como garantir que os processos da Gestora e/ou Consultor Imobiliário para seleção e aquisição de Ativos Imobiliários serão suficientes e adequados para os investimentos. Em caso de avaliações incorretas e escolhas inadequadas pela Gestora e/ou Consultor Imobiliário, o patrimônio do Fundo e rentabilidade das Cotas pode ser negativamente impactado, resultando, inclusive, na necessidade de novos aportes pelos Cotistas.

Certas atividades do Fundo Estão Sujeitas a uma Extensa Regulamentação, o que Poderá Implicar o Aumento de Custo e Limitar a Estratégia do Fundo - O

setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados empreendimentos imobiliários pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo, afetando adversamente as atividades do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um empreendimento imobiliário e antes do desenvolvimento de tal empreendimento, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado ou mesmo inviabilizar referido objetivo. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de Aumento de Custos, Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Ativos Imobiliários - O Administrador, em nome do Fundo, conforme instruções da Gestora e/ou Consultor Imobiliário, poderá adiantar, com os recursos do Fundo, quantias para projetos de construção, reforma e/ou execução de obras nos empreendimentos detidos pelo Fundo. Em caso de aumento dos custos de material, máquinas ou serviços, o Fundo poderá ter de antecipar mais recursos do que os inicialmente pretendidos, gerando mais despesas ao Fundo e, consequentemente, redução de seu patrimônio, o que pode resultar inclusive na necessidade de aportes adicionais pelos Cotistas. Adicionalmente, ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos Ativos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação ou arrendamento e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos imóveis para que os mesmos sejam concluídos. Ainda, o construtor dos

empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos Cotistas.

O Desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários Potencialmente Implica Riscos Associados à Concessão de Financiamentos – O Fundo poderá levantar capital adicional a ser utilizado nos empreendimentos imobiliários integrantes de seu portfólio. Além disso, é provável que a maioria dos potenciais compradores dos imóveis também dependa de empréstimos bancários para financiar suas aquisições. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias. Mudanças nas regras de financiamentos de imóveis, a falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento, a imposição de critérios mais restritivos por credores e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade de financiar sua necessidade de capital e a necessidade de potenciais compradores de financiar a aquisição dos imóveis. Os fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Os Empreendimentos Imobiliários que Estiverem em Fase de Construção/Reforma Estarão Sujeitos aos Riscos Regularmente Associados às Atividades de Construção - Os empreendimentos imobiliários que estiverem em fase de construção ou de reforma estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal empreendimento, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Fundo; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção ou mão de obra, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do

empreendimento; (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do empreendimento. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do empreendimento imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Perdas não cobertas pelos Seguros Contratados em Relação aos Empreendimentos Imobiliários e Descumprimento das Obrigações Pela(s) Companhia(s) Seguradora(s) - Não há garantia de que os empreendimentos imobiliários serão objeto de seguro contra a ocorrência de certos sinistros e/ou com relação as abrangências da cobertura dos seguros contratados pelo Fundo. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não são cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Em caso de ocorrência de evento não coberto nos termos dos contratos de seguro, o Fundo poderá incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo e seu patrimônio e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, mesmo com relação aos bens e eventos segurados, não se pode garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Ativos Imobiliários de perdas incorridas, o que pode resultar em custos adicionais e perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Na hipótese de demora no cumprimento ou descumprimento pelas companhias seguradoras de quaisquer de suas obrigações, o Fundo poderá incorrer em custos adicionais,

os quais poderão afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo e seu patrimônio e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Os seguros eventualmente contratados considerarão um prazo de cobertura máximo e não há garantia de que, por ocasião da renovação de seguro, o Administrador conseguirá contratar a mesma cobertura e custo inicialmente acordados, o que pode resultar em redução de cobertura, indenizações e/ou custos superiores ao Fundo.

Riscos Ambientais – Em caso de ocorrência de vendavais, inundações, questões decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, entre outras, os imóveis e o andamento dos projetos poderão ser adversamente impactados, gerar passivos em relação aos imóveis e acarretar assim na perda de seu valor econômico e, consequentemente, prejuízos ao Fundo e seus Cotistas.

Além disso, os Ativos Imobiliários que poderão ser adquiridos pelo FUNDO estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como

falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou

outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários, arrendatários ou proprietários de Ativos Imobiliários a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, locatários ou proprietários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso os Ativos Imobiliários sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Ativos Imobiliários também podem ser aplicadas pelo Poder Público, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, o que poderá diminuir o valor do respectivo Ativo Imobiliários ou restringir seu uso, dificultando eventual locação.

Riscos de Despesas Extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança,

indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos Imobiliários e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Além disso, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, despejo, renovatória, revisional, entre outras, bem como para cobrança de quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos Ativos Imobiliários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de Ativos Imobiliários inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Riscos de Desvalorização dos Imóveis e Condições Externas – Os Ativos Imobiliários estão sujeitos a condições de mercado sobre as quais a Administradora e Gestora e/ou Consultor Imobiliário do Fundo não têm controle e tampouco podem influenciar ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia e do mercado imobiliário em geral poderão afetar a rentabilidade dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos Ativos Imobiliários e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Ativos Imobiliários e/ou à redução do interesse de potenciais locatários em espaços como o disponibilizado pelos Ativos Imobiliários.

Risco de Decisões Judiciais Desfavoráveis - O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o FUNDO venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Riscos Relacionados à Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior - Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de Ativos Imobiliários estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos Imobiliários, incluindo pandemias, como a do coronavírus (Covid- 19). Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas – Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos adicionais no Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso Fundo venha a ser condenado. A Administradora, a Gestora e/ou Consultor Imobiliário, o Escriturador, Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e/ou pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização ou o resgate de suas Cotas, conforme

o caso, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco de Inadimplemento dos Compromissos de Investimentos e de Chamadas De Capital - Em caso de cotista inadimplente que não honre com a chamada de capital realizada pela Administradora poderá haver necessidade de novos aportes de capital, independentemente de deliberação em assembleia geral ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do Fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo não conseguir realizar o investimento pretendido ou não ter o retorno do investimento realizado. Adicionalmente, o cotista inadimplente poderá vir a ser obrigado a ressarcir o Fundo pelas perdas causadas pela inadimplência, sem o prejuízo do pagamento da atualização monetária devida pelo cotista inadimplente, a partir da data indicada na chamada para integralização, em caso de inadimplência do cotista em relação à sua obrigação de integralizar as Cotas, o Cotista poderá ter que desembolsar recursos superiores aos valores inicialmente comprometidos na subscrição das Cotas a título de ressarcimento ao Fundo por perdas, juros de mora, multa assim como atualização monetária.

Risco Imobiliário – Os Ativos Imobiliários podem sofrer desvalorização ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento

compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. Neste caso, o patrimônio do Fundo, bem como a rentabilidade das Cotas poderão ser adversamente afetados.

Risco Operacional – Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo de explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais de imóveis, e por consequência o resultado do Fundo.

Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:

a) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos imóveis;
b) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;
c) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
d) depreciação substancial de alguns dos imóveis do Fundo;
e) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza;
f) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis; e
g) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

Risco de Exposição Associados à Locação e Venda de Imóveis – A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, fazendo com que

eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Adicionalmente os Ativos Imobiliários podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis destinados para logística e segmento industrial, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nessas hipóteses, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco de Rescisão de Contratos de Locação e Vacância - Os locatários poderão devolver os Ativos Imobiliários ao Fundo antes do prazo estipulado no respectivo Contrato de Locação, mediante o pagamento da multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada, ou, ainda, no caso de contratos com prazo indeterminado, mediante aviso por escrito ao locador, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, nos termos da Lei nº 8.245. Em caso de vacância dos Ativos Imobiliários, o Fundo pode não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários para os Ativos Imobiliários, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento ou venda dos empreendimentos imobiliários do Fundo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos pelo Fundo com o pagamento de tarifas e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários, poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco de Sujeição dos Imóveis a Condições Específicas que Podem Afetar a Rentabilidade do Mercado Imobiliário – Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior

a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis. Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual. Nessas hipóteses, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

O Fundo Poderá ter Dificuldades para Negociar e Realizar a Venda de Empreendimentos Imobiliários Conforme Originalmente Planejado - O sucesso dos empreendimentos imobiliários depende, em larga escala, da existência de condições favoráveis de mercado, que favoreçam, inclusive, mas não se limitando, a formação do preço dos imóveis e a disponibilidade de financiamento para os potenciais compradores dos imóveis. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades ou mesmo inviabilizar que o Fundo realize a venda dos imóveis conforme originalmente planejado, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, o Fundo poderá alienar os Ativos Imobiliários e negociar o recebimento do preço de venda em parcelas. Neste caso, o Fundo estará exposto à capacidade de crédito do adquirente, sendo que qualquer inadimplemento, pelo devedor, do preço de aquisição impactara

negativamente o Fundo e seu patrimônio. Eventuais garantias outorgadas pelo adquirente dos empreendimentos imobiliários podem não ser suficientes para pagamento do preço de aquisição dos referidos imóveis.

Além disso, a superveniência de condições desfavoráveis de mercado poderá inviabilizar a venda dos imóveis, hipótese em que o Fundo poderá ser liquidado e os Cotistas poderão receber ativos imobiliários como forma de pagamento da amortização das suas Cotas, podendo incorrer em perdas maiores.

Risco da Marcação a Mercado – Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possui baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do Patrimônio Líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário – Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários e dos Ativos

Financeiros do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento – O Fundo poderá não dispor de ofertas de imóveis e/ou ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora e/ou Consultor Imobiliário, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de imóveis e/ou ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de imóveis e/ou ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

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

Ainda, qualquer resultado obtido no passado pelo Fundo e/ou por fundos similares não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros, e índices de inflação e variação cambial.

Risco de Concentração da Carteira do Fundo – O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando- se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá geral uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

Risco Decorrente do Descasamento entre a Rentabilidade das Cotas e dos Ativos Imobiliários - Apesar de a carteira do Fundo estar atrelada à ativos imobiliários, não necessariamente a rentabilidade do Fundo espelhará a rentabilidade que seria auferida em um investimento direto nos ativos imobiliários subjacentes, em virtude da existência de despesas diversas típicas de estruturas de FII, entre outros fatores de risco atrelados ao Fundo, conforme elencados no Regulamento, podendo, assim, haver o descasamento entre a rentabilidade das contas e dos ativos imobiliários.

Demais Riscos – O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da Gestora e/ou Consultor Imobiliário, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

Diversos

Risco Legal: A RCVM 175 é um novo marco para indústria de fundos de investimento no Brasil, uma vez que promoveu importantes mudanças estruturas dos fundos de investimento com a criação das classes e subclasses de cotas, por exemplo. Toda essa nova dinâmica regulatória dependerá de novo entendimento, não só pelo mercado financeiro, mas

sobretudo pelos operadores do Direito, advogados, juízes, entre outros. Isso significa que decisões e manifestações equivocadas a respeito do Fundo e das Classes podem vir a serem pronunciadas, causando prejuízo às Classes e às Cotas. Além disso, mudanças nas leis, regulamentações ou entendimentos jurisprudências são, por várias vezes, modificados, e sendo assim tais mudanças podem vir a afetar negativamente as Classes e consequentemente os Cotistas.

Interrupção dos Serviços pelos Prestadores Contratados pelo Fundo: Eventual interrupção da prestação de serviços pelos prestadores de serviços contratados pelo FUNDO, inclusive no caso de sua substituição, por qualquer motivo, poderá afetar o regular funcionamento das Classes e do Fundo. Isso poderá levar a prejuízos à Classe e ao FUNDO ou, até mesmo, à sua liquidação antecipada.

Risco de Descontinuidade: A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou a Administradora não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

Outros Riscos: As Classes e o Fundo também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora ou da Gestora, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos integrantes da carteira, alteração na política monetária, inclusive, mas não limitada a, criação de novas restrições legais ou regulatórias que possam afetar adversamente o Fundo, e alteração da política fiscal aplicável às Classes e ao Fundo, os quais poderão causar prejuízos às Classes e aos Cotistas. O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de Cotas, sem divisão em Subclasses, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas da Classe Única do Fundo. O patrimônio do Fundo não conta, portanto, com cotas subordinadas ou com qualquer mecanismo de segregação de risco entre os titulares de Cotas.

Em virtude dos riscos descritos neste artigo, não poderá ser imputada a Administradora e/ou a Gestora qualquer responsabilidade, direta ou indireta, parcial ou total, por eventual depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos que o Fundo e seus cotistas venham a sofrer, sem prejuízo da responsabilidade da Administradora e da Gestora em caso de inobservância da política de investimento ou dos limites de concentração previstos no Regulamento e na legislação aplicável.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora e/ou Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

A administração de risco tem como objetivo principal a transparência e a busca à aderência às políticas de investimento e conformidade à legislação vigente são suas principais metas. Os riscos que o Fundo pode incorrer são controlados e avaliados pela área de gerenciamento de risco, a qual está totalmente desvinculada da gestão. Embora o gerenciamento de riscos utilize as melhores práticas de mercado, isto não elimina a possibilidade de perda para o Fundo e para o investidor.

A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo M à Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023 - "Suplemento K – Informe Anual – FII" - Conteúdo do Informe Anual, conforme previsto no art. 36, III, do Anexo Normativo III da RCVM 175, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

11. Patrimônio líquido

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Patrimônio Líquido do Fundo está representado por 71,890000 cotas integralizadas, com valor unitário de R$ 141.302,154681 e o Patrimônio Líquido é de R$ 10.158. Em 31 de dezembro de 2023, o Patrimônio Líquido do Fundo está representado por 101,288206 cotas integralizadas, com valor unitário de R$ 2.805,377739 e o Patrimônio Líquido é de R$ 285.

12. Emissão, resgate e amortização de cotas

O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no Regulamento referente à emissão de Cotas.

Desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral, nos termos do item "ii", parágrafo 1º, artigo 27 do Regulamento, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo.

As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas, nos termos abaixo.

No âmbito da 1ª emissão de Cotas, serão emitidas até 60.000 (sessenta mil) Cotas, de série única, totalizando R$ 60.000 (sessenta milhões de reais).

As Cotas serão objeto de oferta pública com dispensa de registro perante a CVM, por tratar- se de colocação de lote único e indivisível de valores mobiliários, nos termos do artigo 8º, IV da Resolução CVM nº 160/22 ("Oferta"), a qual será realizada e liderada diretamente pela Administradora no âmbito da 1ª emissão de Cotas. No que tange as emissões subsequentes, as ofertas serão ofertadas por base na Resolução CVM nº 160/22, mediante prévia aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, em regime de melhores esforços, podendo contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento e nos demais documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta.

No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, que conterão todas as disposições referentes ao valor comprometido de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização.

A integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido, deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pela Administradora mediante o envio de correspondência com aviso de recebimento, telegrama com comunicação de entrega, fax ou correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento, observado o descrito no Compromisso de Investimento.

No âmbito da 1ª emissão de Cotas do Fundo, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das Cotas, na(s) data(s) de liquidação será R$ 1 (um mil reais) por Cota.

Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Não haverá valor mínimo para subscrição por Cotista, e tampouco valor individual máximo de subscrição por investidor, ficando desde já ressalvado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas no Regulamento, no Compromisso de Investimento ou no respectivo Boletim de Subscrição, conforme o caso, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, atualizado pelo IGP-M, pro rata temporis, e de uma multa mensal de 1% (um por cento) sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor do Fundo.

As Cotas poderão ser registradas para negociação, isolada ou conjuntamente, no módulo MDA e no Módulo CETIP21, administrados e operacionalizados pela B3.

Os Cotistas do Fundo não terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas.

As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas, na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, respeitando-se o quanto disposto no Regulamento.

As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas, exceto por eventual ordem de pagamento de rendimentos, respeitando-se o quanto disposto no Regulamento.

A distribuição de Cotas deve observar a regulamentação específica sobre ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.

Assim que subscrito o valor mínimo previsto para a distribuição das Cotas, os recursos poderão ser investidos na forma prevista no Regulamento.

As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do Boletim de Subscrição ou em prazo determinado no Compromisso de Investimento, conforme aplicável, observado a possibilidade de integralização em bens e direitos, na forma prevista no subitem abaixo.

A cada nova oferta, a Administradora e a Gestora, poderão, a seu exclusivo critério, autorizar que seja permitida a integralização das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Suplemento H da RCVM 175, e aprovado pela Assembleia de Cotistas, bem como deve ser realizada no prazo, termos e condições estabelecidos no Boletim de Subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis, sendo que, nestas hipóteses, poderá não ser concedido qualquer direito de preferência aos Cotistas do Fundo.

Considerando o público-alvo da Classe, a Gestora poderá dispensar a elaboração do laudo objeto do item anterior, sem prejuízo da aprovação da Assembleia de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

Para fins de aplicação e resgates das Cotas da Classe, não serão considerados Dias Úteis (i) sábados, domingos e feriados nacionais; (ii) os dias em que não houver expediente bancário; e (iii) os dias em que o mercado relativo às operações preponderantes da Classe não estiver em funcionamento.

As Cotas deverão ser integralizadas durante o Prazo de Duração da Classe, na medida em que a Classe (i) identifique necessidades de investimento em Imóveis ou Ativos Imobiliários; ou (ii) identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos, a Gestora e consultoria especializada, caso contratada, conforme o caso, comunicará tal fato à Administradora para que esta realize uma Chamada de Capital aos Cotistas, em um prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sendo que os Cotistas deverão providenciar a integralização, nos termos da Chamadas de Capital, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data de recebimento das respectivas Chamadas de Capital e de acordo com os procedimentos atinentes à efetivação da integralização dispostos nos Compromissos de Investimento.

Em caso de inadimplemento, pelos Cotistas, de sua obrigação de integralização das cotas, de acordo com as Chamadas de Capital realizadas pela Administradora, esta poderá, a seu exclusivo critério, alienar as Cotas subscritas e cuja integralização tenha sido inadimplida a quaisquer terceiros, de acordo com o quanto previsto nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93.

Qualquer débito em atraso do Cotista Inadimplente perante o Fundo sujeitará o Cotista Inadimplente ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis, bem como de multa contratual não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial até a data da sua efetiva quitação, nos termos da respectiva Chamada de Capital.

As Cotas subscritas e não integralizadas poderão ser canceladas a qualquer momento, mediante decisão da Assembleia Geral.

Não haverá resgate de Cotas, a não ser pela liquidação da Classe.

As Cotas poderão ser registradas para (i) distribuição no MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 e (ii) negociação no mercado secundário através do SF – Módulo de Fundos, sendo a liquidação financeira dos eventos e a custódia realizada pela B3, cabendo à Administradora e aos intermediários assegurar que a aquisição de Cotas somente seja feita por Investidores Profissionais, observadas as restrições à negociação estabelecidas na regulamentação aplicável.

Os adquirentes das Cotas deverão ser Investidores Qualificados, bem como deverão aderir aos termos e condições do Fundo por meio da assinatura e entrega à Administradora dos documentos solicitados para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Cotistas. Em qualquer caso de transferência de Cotas descrito nesta cláusula, o Cotista alienante, ou a Administradora do seu espólio ou da sociedade resultante de reestruturação societária, deverá enviar comunicação escrita à Administradora, juntamente com uma declaração do Cotista adquirente de que este é um Investidor Profissional.

Fica vedada a negociação de fração das Cotas. Caberá à Administradora zelar pelo cumprimento dos procedimentos descritos acima.

O Cotista que alienar suas Cotas será o responsável por efetuar o recolhimento de todo e qualquer tributo eventualmente incidente sobre a referida negociação e deverá exibir a Administradora a comprovação do recolhimento do referido tributo.

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

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

13. Rentabilidade

O patrimônio líquido médio, valor da cota e rentabilidade, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão apresentadas abaixo:

	Cotas - rentabilidade		
	PL médio	**Valor da cota**	**Rentabilidade Ano/Período %**
Período de 05/10/2024 a 31/12/2024	11.002	141.302,154681	(3,28)
Período de 01/01/2024 a 04/10/2024 (*)	542	146.101,019752	5.107,89
Exercício findo em 31/12/2023	611	2.805,377739	(39,78)

(*) Data da transferência de administração.

14. Política de distribuição dos resultados

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

A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, 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 calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes ("Distribuição de Rendimentos").

O Fundo poderá, a critério do Administradora, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do Fundo.

Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administradora informará a data base de tal apuração para fins de

determinação dos Cotistas que farão jus ao recebimento, a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota.

Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia do mês anterior ao da apuração do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Rendimentos	**Período de 05/10/2024 a 31/12/2024**	**Período de 01/01/2024 a 04/10/2024**	**Exercício findo em 31/12/2023**
Lucro líquido do exercício/período	(345)	10.218	(187)
Ajuste ao valor justo – propriedades para investimentos	-	(8.700)	(150)
Valores a receber	(1.410)	(1.355)	(626)
Despesas operacionais não pagas	23	72	82
Resultado base caixa	**(322)**	**235**	**(881)**
Lucro base caixa - art. 1, P.U., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2024)	-		-

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo.

15. Remuneração da administração

O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, aplicado

sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo, observado o valor mínimo mensal de 11 (onze mil reais).

O Fundo pagará, pela prestação de serviços de gestão, nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo, observado o valor mínimo mensal de 8 (oito mil reais).

O Fundo pagará, pela prestação de serviços de custódia, nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração fixa mensal de R$ 1 (mil reais.

O Fundo pagará, pela prestação de serviços de Consultoria Imobiliária, nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração fixa mensal equivalente a até R$ 50 (cinquenta mil reais) mensais por ativo imobiliário presente na carteira.

O Fundo pagará, pela prestação de serviços de Taxa mensal de liquidação bancária, nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração fixa mensal valor fixo mensal de R$ 0,5 (quinhentos reais);

As Taxas serão calculadas e provisionadas diariamente, tendo como base o patrimônio líquido do FUNDO do primeiro dia útil imediatamente anterior, com a aplicação da fração de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), pagas mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo calculada e provisionada em todo Dia Útil.

Os valores expressos em reais dispostos neste Artigo serão atualizados a cada período de 12 (doze) meses contados a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA – Índice Nacional de Preços, divulgado pelo IBGE. Na hipótese de extinção do IPCA não divulgação ou impossibilidade de sua utilização, será utilizado o Índice Geral de Preços – Mercado , divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, na falta de ambos, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE.

Não serão cobradas dos Cotistas as taxa de performance, de ingresso e/ou de saída.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram debitadas no resultado as importâncias de R$ 121 a título de taxa de administração e escrituração, R$ 385 de consultoria imobiliária e R$ 58 a título de taxa de gestão.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram debitadas no resultado as importâncias de R$ 114 a título de taxa de administração e escrituração, R$ 611 de consultoria imobiliária e R$ 96 a título de taxa de gestão.

16. Prestadores de serviços

Os serviços são prestados:

Gestor:	B.Side Wealth Management Gestão De Recursos Ltda.
Custódia:	Terra Investimentos DTVM Ltda.
Distribuição:	Terra Investimentos DTVM Ltda.
Consultor:	Index RE Investimentos e Participações Ltda.

17. 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 ele contratados e a guarda da documentação dos imóveis, em conformidade com a legislação em vigor, está sob responsabilidade do Custodiante.

18. Encargos debitados ao fundo

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os encargos debitados ao fundo foram os seguintes:

	Período de 05/10/2024 a 31/12/2024	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	**11.002**	
Despesas	**(1.176)**	**10,70**
Taxa de administração	(26)	0,24
Taxa de gestão	(24)	0,22
Consultoria	(141)	1,28
Auditoria	(2)	0,02
Taxa de fiscalização CVM	(18)	0,16
Honorários advocatícios	(342)	3,11
Despesas com impostos	(284)	2,58
Laudo de avaliação	(114)	1,04
Cartório	(166)	1,51
Outras despesas	(59)	0,54

	Período de 01/01/2024 a 04/10/2024	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	**542**	
Despesas	**(1.405)**	**259,23**
Taxa de administração	(78)	14,39
Taxa de gestão	(34)	6,27
Taxa de escrituração	(17)	3,14
Consultoria	(244)	45,02
Auditoria	(10)	1,85
Taxa de fiscalização CVM	(2)	0,37
Despesas com impostos	(902)	166,42
Laudo de avaliação	(9)	1,66
Cartório	(12)	2,21
Outras despesas	(97)	17,90

	Exercício findo em 31/12/2023	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	**611**	
Despesas	**(848)**	**138,78**
Taxa de administração	(114)	18,66
Taxa de gestão	(96)	15,71
Consultoria	(611)	100,00
Auditoria	(23)	3,76
Taxa de fiscalização CVM	(3)	0,49
Outras despesas	(1)	0,16

19. Partes relacionadas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Período de 05/10/2024 a 31/12/2024				
Taxa de administração	15	(26)	Monetar DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de custódia	1	-	Terra Investimentos DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de gestão	8	(24)	B.Side Wealth Management Gestão de Recursos Ltda.	Gestora
Total	**24**	**(50)**		
Período de 01/01/2024 a 04/10/2024				
Taxa de administração	2	(78)	Indigo Investimentos DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de gestão	-	(12)	Smart Agro Invetimentos	Gestora
Taxa de gestão	1	(22)	Squalo Capital Gestora de Recursos Ltda.	Gestora
Total	**3**	**(112)**		
Exercício findo em 31/12/2023				
Taxa de administração	8	(114)	Indigo Investimentos DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de gestão	10	(90)	Smart Agro Invetimentos	Gestora
Taxa de gestão	2	(6)	Squalo Capital Gestora de Recursos Ltda.	Gestora
Total	**20**	**(210)**		

20. Política de divulgação das informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores. O Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as referidas informações à entidade Administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administradora valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

21. Legislação tributária

a) 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.

b) Cotista

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

i. 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 artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, 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, 50 (cinquenta) 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 a incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova 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 investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

Para os Fundos sujeitos a regulamentação específica tais como, Fundos de Investimento Imobiliário, Fundos de Investimentos nas Cadeias Produtivas do Agronegócio, Fundos de Infraestrutura (art 3º, Lei 12.431/2011) e ETF de Renda Fixa, permanecem sujeitos à tributação atual sem come-cotas.

22. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível 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 de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

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

Ativos financeiros ao valor justo Por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Propriedades para investimento	-	-	124.080	124.080
Cotas de fundos de investimento	-	6.003	-	6.003
Total do Ativo	**-**	**6.003**	**124.080**	**130.083**

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

Ativos financeiros ao valor justo Por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Propriedades para investimento	-	-	50.800	50.800
Cotas de fundos de investimento	-	-	-	-
Total do Ativo	**-**	**-**	**50.800**	**50.800**

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

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento está demonstrada na nota explicativa nº 6 (Propriedades para investimento).

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

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

24. Demandas judiciais

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

25. Deliberações em assembleia

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 27 de maio de 2024, foram deliberados e aprovados:

a) Deliberar sobre a aprovação da Demonstração Financeira do Fundo, referente ao exercício social findo em 31 dezembro de 2021.

b) Deliberar sobre a aprovação da Demonstração Financeira do Fundo, referente ao exercício social findo em 31 dezembro de 2022.

c) Deliberar sobre a aprovação da Demonstração Financeira do Fundo, referente ao exercício social findo em 31 dezembro de 2023.

d) Autorização para que a Administradora pratique todos os atos necessários à implementação das deliberações previstas na presente Assembleia. Em

Assembleia Geral de Cotistas realizada em 27 de maio de 2024, foram deliberados e aprovados:

I. A destituição da atual Gestora, a SQUALO CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 42.373.402/0001- 81, com sede social na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Magalhães de Castro, nº 4800, 16º andar ("Atual Gestora"), a qual desempenhava a prestação de serviços de gestão da carteira de ativos do Fundo;

II. A contratação da nova Gestora, a BSWM GESTÃO DE RECURSOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.555.601/0001-38, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, 17º andar (parte), Itaim Bibi, CEP ,04534-004, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, para exercer a atividade como prestadora de serviços de gestão de carteira, por meio do Ato Declaratório nº 12.259, expedido em 27 de agosto de 2012("Nova Gestora").

III. Alteração da taxa de gestão devida pelo Fundo e/ou sua classe de cotas;

IV. Alteração da remuneração da consultoria imobiliária;

V. Autorização para que a Administradora pratique todos os atos necessários para a implementação das deliberações da presente Assembleia, o que inclui, mas não se limita, à celebração de todos os documentos que se fizerem necessários, especialmente a alteração e adaptação do regulamento, que passará a vigorar com a redação conforme disposta no anexo II ("Anexo II") à presente ata.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 03 de julho de 2024, foram deliberados e aprovados:

(i) A Assembleia Geral dos Cotistas realizada em 03 de julho de 2023 ("Assembleia") deliberou, em seu item "III" a alteração da taxa de gestão devida pelo Fundo, que passará ao montante de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observando o mínimo mensal de R$ 8.000,00 (oito mil reais);

(ii) Em seu item "IV", a Assembleia deliberou pela alteração da remuneração da consultoria mobiliária, que passará a ser de até R$ 50.000,00 (até cinquenta mil reais) mensais por ativo imobiliário presente na carteira do Fundo sem valor mínimo mensal preestabelecido;

(iii) O Regulamento que foi enviado ao site da CVM na data de 03 de julho de 2024, se encontra numa versão desatualizada, sem a devida atualização das alterações aprovadas na Assembleia.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 26 de julho de 2024, foram deliberados e aprovados:

I. Alteração da taxa de administração devida pelo Fundo e/ou sua classe de cotas para o montante de o montante equivalente 0,10% a.a. (dez centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, garantindo o valor mensal mínimo de R$ 9.084,93 (nove mil e oitenta e quatro reais e noventa e três centavos) mensais.

II. Alteração da taxa de escrituração mensal devida pelo Fundo e/ou a sua classe de cotas para o montante mensal de R$ 1.211,32 (mil e duzentos e onze reais);

III. Autorização para que a Administradora pratique todos os atos necessários para a implementação das deliberações da presente Assembleia, o que inclui, mas não se limita, à celebração de todos os documentos que se fizerem necessários, especialmente a alteração e adaptação do regulamento à RCVM 175, que passará a vigorar com a redação conforme disposta no anexo II ("Anexo II") à ata.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Períodos de 05 de outubro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, 1º de janeiro de 2024 a 04 de outubro de 2024 (Transferência de Administração) e do Exercício Findo em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 04 de outubro de 2024, foram deliberados e aprovados:

I. Deliberar acerca da transferência dos serviços de Administração Fiduciária para a MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade e Estado de São Paulo, localizada na rua Joaquim Floriano, 100, 18º andar, CEP: 04.534-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.063.256/0001-27, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato nº 13.091 de 24 de junho de 2013 ("Nova Administradora"), em substituição à Atual Administradora, conforme proposta apresentada ao Cotista Fundo;

II. A transferência dos serviços de Custódia, Controladoria, Distribuição e Escrituração de cotas do Fundo para a TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 8º andar, na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 03.751.794/0001-13, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de custódia qualificada por meio do Ato Declaratório nº 14.300 de 01 de julho de 2015 ("Novo Custodiante"), em substituição ao Atual Custodiante, conforme proposta apresentada ao Cotista do Fundo;

III. A continuidade da prestação de serviço pela Gestora do Fundo, a B.SIDE WEALTH MANAGEMENT GESTÃO DE RECURSOS LTDA., a qual permanecerá prestando seus serviços de gestão da carteira do Fundo;

IV. A aprovação da operação de aquisição, pelo Fundo, do Imóvel urbano (terreno sem edificações), com área de 2.379,268m², localizado no Município de Belém-PA, descrito e caracterizado na Matrícula nº 35.610, do 02º Serviço de Registro de Imóveis de Belém-PA, que, conforme Av-6 da respectiva matrícula, encontra-se localizado na Avenida Magalhães Barata, n.º 843/857, bairro São Braz, Belém-PA, com inscrição imobiliária unificada nº 013/34883/62/16/0924/000/000-40, está pendente de averbação na matrícula, conforme condições descritas no Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra

de Imóvel, nos termos do documento enviado e elaborado pela Consultoria Imobiliária do Fundo;

V. A aprovação de todas as contas e as demonstrações financeiras do Fundo até a Data da Transferência;

VI. Autorização para a realização da alteração do regulamento do Fundo, cuja única responsabilidade é da Nova Administradora, incorporando as deliberações tomadas nesta AGC, bem como demais modificações, o qual será publicado pela Nova Administradora após a transferência; e,

VII. Autorização para que a Atual Administradora pratique todos os atos necessários para a implementação das deliberações da presente AGC, o que incluí, mas não se limita, à celebração de todos os documentos que se fizerem necessários.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 27 de novembro de 2024, foram deliberados e aprovados:

a. A ratificação, pelos cotistas do Fundo, da operação que consistiu no Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, realizada em 02 de setembro de 2024, entre o Fundo, o Banco Bradesco S/A e a Legião da Boa Vontade, realizada especificamente para estruturação da operação de sale and leaseback, na qual o Fundo alienou fiduciariamente o imóvel objeto da matrícula nº 72.533 do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, em favor do Banco Bradesco;

b. Ratificação e anuência formal do Gestor do Fundo, da operação que consistiu no Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, realizada em 02 de setembro de 2024, entre o Fundo, o Banco Bradesco S/A e a Legião da Boa Vontade, em conformidade com o art. 39 do Regulamento e do art. 32, V, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22.

26. Eventos subsequentes

Não há evento subsequente que requeresse divulgação até a publicação destas demonstrações financeiras.

Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Administradora

Dolores Aparecida de Faria Oliveira
Contadora CRC 1SP164555/O-2

***