Prime Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.222.912/0001-02

(Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
com Relatório dos Auditores Independentes

Prime Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.222.912/0001-02

(Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais 6
Demonstrações do resultado 7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 8
Demonstrações dos fluxos de caixa 9
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras 10

Rua Castilho, 392 - 3º Andar
Brooklin - São Paulo - SP
CEP 04568-010
São Paulo - Brasil
T: +5511 5102-2510
www.bakertilly.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Cotistas do
Prime Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 32.222.912/0001-02
(Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do **Prime Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo),** que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do **Prime Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo)** em 31 de dezembro de 2024, pois devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base para abstenção de opinião

Contas a receber de venda de imóveis

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2024 o Fundo mantém registrado na rubrica “Contas a receber de venda de imóveis” no ativo circulante, o montante de R$ 9.404 mil, que representa R$ 38,49% do seu patrimônio líquido, o qual identificamos que não ocorreram recebimentos durante o exercício de 2024. Vale ressaltar que até o encerramento de nossas análises não tivemos acesso a eventuais acordos comerciais adicionais realizados entre as partes, bem como não nos foi apresentado uma análise quanto a necessidade de realização de provisão para perdas de liquidação duvidosa desses recebíveis. Portanto, ficamos impossibilitados de avaliar possíveis efeitos de distorções não detectadas (se houver) sobre as demonstrações financeiras e a necessidade de melhores divulgações sobre o referido montante em notas explicativas.

Propriedades para investimento

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 6, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui investimento em propriedades para investimento referente a lotes do condomínio Ilha do Jorge no montante de R$ 19.121 mil, que representa 78,26% do seu patrimônio líquido. Até o término de nossos exames não recebemos evidências de auditoria suficiente e apropriada referente a aquisição de novos lotes durante o exercício de 2024 no montante de R$ 300 mil e dos custos adicionados de obra no montante de R$ 185 mil. Portanto, ficamos impossibilitados de avaliar possíveis efeitos de distorções não detectadas (se houver) sobre as demonstrações financeiras e a necessidade de melhores divulgações sobre o referido montante em notas explicativas.

Obrigações por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo mantém registrado na rubrica “Obrigações por aquisição de imóveis” no passivo circulante, o montante de R$ 3.872 mil, que representa 15,85% do seu patrimônio líquido, o qual até o encerramento de nossos trabalhos, não obtivemos evidências de auditoria suficiente e apropriada para assegurar que os montantes são devidos pelo Fundo e se estão adequadamente registrados. Portanto, ficamos impossibilitados de avaliar possíveis efeitos de distorções não detectadas (se houver) sobre as demonstrações financeiras e a necessidade de melhores divulgações sobre o referido montante em notas explicativas.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram por nós examinadas, tendo sido emitido relatório datado de 28 de março de 2024, com abstenção de opinião, decorrente da ausência de evidências suficientes e apropriadas de auditoria sobre as rubricas de Propriedades para Investimentos, no montante de R$ 18.636 mil e da Promessa de Venda – Imóveis, no montante de R$ 8.377 mil.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Além dos assuntos descritos no parágrafo “Base para abstenção de opinião”, não existem outros principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

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.

São Paulo, 26 de março de 2025

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-031.269/O-1

Fábio Rodrigo Muralo
Contador CRC 1SP-212.827/O-0

Leonardo Boiani Antoniazzi
Contador CRC 1SP-255.559/O-5

Baker Tilly 4Partners atuando como Baker Tilly é membro da rede global da Baker Tilly International Ltd., cujos membros são pessoas jurídicas separadas e independentes.

PRIME REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ (MF): 32.222.912/0001-02
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

Balanços Patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário de cotas)

ATIVO	Notas	31/12/24	%PL	31/12/23	%PL
CIRCULANTE					
Títulos e valores mobiliários de natureza não imobiliária		**2.045**	**8,37**	**114**	**0,69**
Fundos de investimento	4	2.045	8,37	114	0,69
Contas a receber de venda de imóveis	5	**9.404**	**38,49**	**9.404**	**57,33**
Outros valores a receber		**2**	**0,01**	**2**	**0,01**
Despesas antecipadas		2	0,01	2	0,01
Devedores diversos - País		**283**	**1,16**	**283**	**1,73**
Outros valores a receber		62	0,25	62	0,38
Reversão de taxa de administração		221	0,90	221	1,35
NÃO CIRCULANTE					
INVESTIMENTO		**19.121**	**78,26**	**18.636**	**113,61**
Propriedades para investimento		**19.121**	**78,26**	**18.636**	**113,61**
Loteamento	6	19.121	78,26	18.636	113,61
TOTAL DO ATIVO		**30.855**	**126,28**	**28.439**	**173,38**

PASSIVO	Notas	31/12/24	%PL	31/12/23	%PL
CIRCULANTE					
Encargos a Pagar		**257**	**1,05**	**36**	**0,22**
Taxa de administração	20	257	1,05	36	0,22
Obrigações por aquisição de imóveis	7	**3.872**	**15,85**	**3.622**	**22,08**
Provisão para pagamentos a efetuar		**2.292**	**9,38**	**8.378**	**51,08**
Outras despesas administrativas		1		1	0,01
Promessa de venda - Imóveis	8	2.291	9,38	8.377	51,07
TOTAL DO PASSIVO		**6.421**	**26,28**	**12.036**	**73,38**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**24.434**	**100,00**	**16.403**	**100,00**
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**30.855**	**126,28**	**28.439**	**173,38**

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

PRIME REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ (MF): 32.222.912/0001-02
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário de cotas)

Composição do Resultado do Exercício	Notas	31/12/24	31/12/23
Outros Ativos Financeiros		**48**	**138**
Resultado com cotas de fundos		48	138
Outras rendas operacionais		**-**	**39**
Outras rendas operacionais		-	39
Outras Despesas		**(2.724)**	**(2.392)**
Despesas com taxa de administradora	13 e 15	(380)	(380)
Despesas com auditoria e custódia	13	(21)	(14)
Despesas de serviços técnicos	13	(342)	(265)
Despesas tributárias	13	(1.162)	(868)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	13	(1)	(1)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(7)	(8)
Outras despesas	13	(811)	(856)
Prejuízo do exercício		**(2.676)**	**(2.215)**

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

PRIME REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ (MF): 32.222.912/0001-02
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário de cotas)

	Notas	Cotas integralizadas	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022		**10.843**	**910**	**11.753**
Integralização de cotas no exercício	9	7.065	-	7.065
Resgate de cotas no exercício	9	(200)	-	(200)
Prejuízo do exercício		-	(2.215)	(2.215)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		**17.708**	**(1.305)**	**16.403**
Integralização de cotas no exercício	9	10.707	-	10.707
Prejuízo do exercício		-	(2.676)	(2.676)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		**28.415**	**(3.981)**	**24.434**

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

PRIME REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ (MF): 32.222.912/0001-02
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário de cotas)

	31/12/24	31/12/23
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Prejuízo do exercício	(2.676)	(2.215)
Total	**(2.676)**	**(2.215)**
Variações em Ativos e Passivos		
Redução (Aumento) em Despesas Antecipadas	-	(3)
Aumento (Redução) em Valores a Pagar à Administradora	221	2
Caixa Líquido aplicado nas Atividades Operacionais	**(2.455)**	**(2.216)**
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Aquisição de Propriedades para Investimento	(6.321)	(7.571)
Caixa Líquido aplicado nas Atividades de Investimento	**(6.321)**	**(7.571)**
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	10.707	7.065
Resgate de cotas	-	(200)
Caixa Líquido proveniente das Atividades de Financiamento	**10.707**	**6.865**
Aumento / (Redução) Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	**1.931**	**(2.922)**
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	114	3.036
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	2.045	114
Aumento / (Redução) Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	**1.931**	**(2.922)**

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

1. Contexto operacional

O **Prime Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário (Fundo)** é constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido por seu regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Instrução n° 175/2022, conforme alterada, e demais instruções expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

O Fundo destina-se a investidores qualificados, assim entendidos as pessoas naturais ou jurídicas brasileiras ou estrangeiras que se enquadrem no conceito de investidor qualificado, nos termos do Artigo 9-B da Instrução CVM nº 539, posteriores alterações, estando por essa razão dispensado da elaboração do prospecto

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo; e (ii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

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

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis materiais

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM n° 516 de 29 de dezembro de 2011, consubstanciadas pela Instrução CVM n° 175/22 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Instrução CVM nº 175/22, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08 que entrou em vigor a partir de 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução, tendo os fundos já em funcionamento nesta data, até 31 de dezembro de 2024 para se adaptarem às suas disposições. O Fundo encontra-se em processo de adaptação aos novos requerimentos da Instrução CVM nº 175/22. Conforme avaliação da Administração do Fundo, tais alterações não produzirão impactos no patrimônio líquido do Fundo.

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

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração do Fundo em 26 de março de 2025.

3. Resumo das principais práticas contábeis materiais

a. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda utilizada para contabilização das operações, e apresentação das demonstrações financeiras é o Real. Todo ativo e passivo que venha a ser calculado em moeda estrangeira sofrerá a conversão para Real para efeito de contabilização.

b. Estimativas contábeis

Todo ajuste decorrente de mudança de estimativa contábil nos saldos de ativo e passivo, decorrem de avaliação da situação atual e das obrigações e dos benefícios futuros esperados associados aos ativos e passivos, as alterações nas estimativas contábeis que eventualmente podem ocorrer no Fundo, são decorrentes de novas informações, e, portanto, não se tratam de retificação de erros.

c. Caixa e equivalentes de caixa

Correspondem aos saldos de disponibilidades e aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins.

O Fundo considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

d. Títulos e valores mobiliários

Estão representados por títulos e valores mobiliários, as cotas de Fundos de investimento referenciado pelo valor de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço, bem como Cotas de Sociedade registradas pelo custo de aquisição.

e. Apuração do resultado

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

4. Títulos e valores mobiliários

	31/12/2024			31/12/2023	
Cotas de Fundos de Investimento	**Qtd.**	**Valor**	**Vencimento**	**Qtd.**	**Valor**
Mam Berlim FIRF	594	944	Sem vencimento	-	-
Mam Munique FIRF	754.656	1.101	Sem vencimento	86.615	114
Total	**755.250**	**2.045**		**86.615**	**114**

Os Fundos Investidos têm por objetivo proporcionar aos seus cotistas rendimentos superiores aos oferecidos por instrumentos tradicionais de renda fixa, vinculados à variação da taxa de juros doméstica ou de índices de preços, ou ambos, por meio da aplicação dos recursos de sua carteira de investimentos em ativos financeiros, com preponderância em ativos de renda fixa, observado o disposto no presente Regulamento em relação aos limites e modalidades e ativos permitidos ao Fundo Investido.

O Fundo Investido possui o compromisso de obter o tratamento fiscal definido a Fundos de longo prazo.

O Fundo obteve rendimentos com aplicação em cotas de Fundos no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 no montante de R$ 48 (R$ 138 em 2023).

5. Contas a receber de venda de imóveis

Em instrumento particular de compromisso de venda e compra de imóvel e outras avenças firmado em 26 de outubro de 2021 foram deliberados:

Venda dos imóveis (os “Imóveis”) localizados na cidade de Angra dos Reis, Estado do Rio de Janeiro, perfeitamente descritos e caracterizados nas matrículas números 10.716, 10.717, 10.718, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Angra dos Reis, RJ, que assim se descrevem:

Imóvel, matrícula nº 10.716: Projeção geométrica nº 14-B do “CONDOMÍNIO ILHA DO JORGE”, situado na Ilha do Jorge, perfazendo uma área total de 2.383,21 m²;

Imóvel, matrícula nº 10.717: Projeção geométrica nº 15-B do “CONDOMÍNIO ILHA DO JORGE”, situado na Ilha do Jorge, perfazendo uma área total de 2.451,21 m²;

Imóvel, matrícula nº 10.718: Projeção geométrica nº 16-B do “CONDOMÍNIO ILHA DO JORGE”, situado na Ilha do Jorge, perfazendo uma área total de 2.456,21 m².

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a VENDEDORA se obriga a vender às COMPRADORAS os imóveis acima referenciados e acessões que serão neles executadas, as quais, de sua parte, assumem a obrigação de adquiri-los, pelo preço referência de R$ 22.099.

Descrição	Saldo contábil
Saldo em 15 de abril de 2021 (data de início das atividades)	**-**
Aquisição (Matrícula: 10.716 / 10.717 / 10.718) (Lote: 14B, 15B e 16B)	22.099
Recebimento pela venda	(3.862)
Rescisão de compromisso - Cond. Ilha do Jorge	(1.387)
Resultado na venda	(4.892)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**11.958**
Recebimento pela venda	(851)
Pagamento CPA	(1.703)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**9.404**
Movimentações	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**9.404**
Movimentações	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**9.404**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo não recebeu os valores em aberto provenientes das vendas dos lotes 14B, 15B e 16B, bem como não foi efetuado nenhuma provisão para perdas de liquidação duvidosa.

6. Propriedades para investimento

Loteamento Ilha do Jorge (nota 6.1)	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	**18.636**	**16.827**
Custo de obra	185	516
Aquisições	300	1.293
Total	**19.121**	**18.636**

6.1 Loteamentos localizado no condomínio Ilha do Jorge

Lote 44-B
Localizado no Condomínio "ILHA DO JORGE", situado na llha do Jorge, no 2° Distrito deste Município, cujo terreno possui as seguintes medidas e confrontações: medindo pela frente 30,00m de frente para o mar; pelo lado direito mede 67,00m para a área 45; pelo lado esquerdo mede 80,00m para a área 43, e aos Fundos mede 16,00m para a via de circulação, com a área de utilização exclusiva de 1.782,00m2, mais a área de uso comum de 1.018,21m2, perfazendo a área total de 2.800,21m2, correspondendo no terreno a uma fração ideal de 0,8152%, conforme projeto de modificação aprovado pela PMAR em 29/12/1987, inteiramente descrito e caracterizado na matricula n° 10746, as fls. 117 do livro n° 2-AP e continuação as fls. 047 do livro n° 2-AQ.

Lote 107-E
Localizado no Condomínio "ILHA DO JORGE", situado na Ilha do Jorge, no 2° Distrito deste Município, cujo terreno possui as seguinte medidas e, confrontações: medindo pela frente 35,00m para a via de circulação; pelo lado direito mede 75,00m para a área 106-E; pelo lado esquerdo mede 60,00m para a área 108-E, sendo de forma triangular, com a área de utilização exclusiva de 1.200,00m2, mais a área de uso comum de 1.165,13m2, perfazendo a área total de 2.365,13m2, correspondendo no terreno a uma fração ideal de 0,6880%, inteiramente descrito e caracterizado na matricula n° 10809, as fls. 180 do livro t 2-AP e continuação as fls. 110 do livro n° 2-AQ.

7. Obrigações por aquisições de imóveis

Em 31 de dezembro de 2024, temos um saldo em aberto de obrigações referente ao projeto de geométrica do Condomínio Ilha do Jorge no montante de R$ 3.872 (R$ 3.622 em 2023).

8. Promessa de venda - imóveis

Em 31 de dezembro de 2021 havia um saldo no montante de R$ 14.099 referente aos saldos em aberto de acordo com instrumento particular de compromisso de venda e compra de imóvel e outras avenças firmado em 26 de outubro de 2021 conforme apresentados abaixo:

(i) administração da obra pela construtora contratada pelo valor R$ 1.277 (um milhão, duzentos e setenta e seis mil, seiscentos e cinquenta reais e trinta e seis centavos);
(ii) elaboração do projeto no valor de R$ 150 (cento e cinquenta mil reais);
(iii) valor de intermediação imobiliária da Prime You R$ 1.511 (um milhão, quinhentos e dez mil, seiscentos e setenta e quatro reais e noventa e oito centavos);
(iv) móveis, eletrodomésticos, equipamentos da academia e sala de jogos no valor R$ 2.500 (dois milhões e quinhentos mil reais);
(v) lustres no valor de R$ 50 (cinquenta mil reais);

Em 31 de dezembro de 2024 foi efetuado o pagamento no montante de R$ 5.229 totalizando um saldo remanescente no montante de R$ 2.291 (R$ 8.377 em 2023).

9. Cotas do Fundo

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais, econômicos e políticos.

Os serviços de controladoria, custódia e escrituração das cotas do Fundo serão prestados pela Administradora, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista.

A cada cota corresponde um voto nas assembleias gerais do Fundo.

De acordo com o disposto no Art. 2º, da Lei nº 8.668 e no Art. 9° da Instrução 472/08 da CVM, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas integralizadas em circulação.

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. As cotas que forem subscritas e integralizadas a partir da data de 1ª integralização de cotas, deverá ser utilizado o valor da cota de abertura em vigor.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram emitidas 7.492,002218 (4.476,493743 em 2023) cotas no montante de R$ 10.707 (R$ 7.065 em 2023).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não ocorreu resgate de cotas (ocorreu o resgate de cotas 125,137035 cotas no montante de R$ 200 em 2023).

10. Amortização

As Cotas serão amortizadas quando da liquidação do Fundo ou término de seu prazo de funcionamento, em moeda corrente nacional, nos termos e condições previstos no Regulamento.

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

11. Política de distribuição de resultados

O Administrador deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados apurados segundo o regime de caixa, consubstanciados em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após o levantamento do respectivo balanço.

O Administrador, mediante deliberação dos cotistas do Fundo, poderá sugerir a formação de uma Reserva de Contingência, mediante a retenção de até 30% (trinta por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.

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

12. Rentabilidade

O Fundo apresentou a seguinte rentabilidade durante o período:

		Rentabilidade em % Fundo	
Data	**Valor da Cota**	**Mensal**	**Acumulada**
29/12/23	1.518,160000		
31/12/24	1.335,448485	(0,97%)	(12,04%)

A rentabilidade obtida no passado não é garantia de rendimentos futuros.

13. Encargos debitados ao Fundo

Encargos Debitados ao Fundo	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Patrimônio Líquido médio	**20.542**		**12.704**	
Despesas administrativas				
Despesas com taxa de administradora	(380)	(1,85%)	(380)	(2,99%)
Despesas com auditoria e custódia	(21)	(0,10%)	(14)	(0,11%)
Despesas de serviços técnicos	(342)	(1,66%)	(265)	(2,09%)
Despesas tributárias	(1.162)	(5,66%)	(868)	(6,83%)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(1)	0,00%	(1)	(0,01%)
Taxa de fiscalização da CVM	(7)	(0,03%)	(8)	(0,06%)
Outras receitas e despesas	(811)	(3,95%)	(856)	(6,74%)
Total das despesas	**(2.724)**	**(13,25%)**	**(2.392)**	**(18,83%)**

14. Serviços prestados ao Fundo

O Fundo é administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliáros Ltda., instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-67, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 02/10/1995 (“Administradora”).

Os serviços de controladoria, custódia e escrituração das cotas do Fundo serão prestados pela Administradora, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista.

A gestão da carteira do Fundo será realizada pela Mam Asset Management Gestora de Recursos Ltda., com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º Andar – Torre A cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.180.163/0001-73 (“Gestora”), credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários.

15. Taxa de administração

Pelos serviços de administração, gestão, controladoria, tesouraria, escrituração e custódia do Fundo, o Administrador receberá, a título de Taxa de Administração, o valor equivalente a 0,30% a.a. (trinta centésimos por cento ao ano), calculado sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, a ser pago mensalmente até o 5º (quinto) dia do mês subsequente ao mês da prestação de serviços.

Será observado o valor mínimo mensal de R$ 30, corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado).

A remuneração prevista no caput deverá ser calculada diariamente, com base em 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) dias úteis, sendo paga até o 2º (quinto) dia útil do mês subsequente.

A taxa de administração será dividida entre a Administradora, o Custodiante, a Gestora e a Consultora de Investimentos Imobiliários nos termos dos respectivos contratos de prestação de serviços. Cada um desses prestadores de serviços receberá diretamente do Fundo.

Não será cobrada taxa de performance.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi provisionada a importância de R$ 380 a título de taxa de administração (R$ 380 em 2023).

16. Política de divulgação de informações

As informações obrigatórias são divulgadas nos sites da CVM, B3 – S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e da administradora e estão à disposição dos cotistas na sede desta.

17. Fatores de risco

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

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização – 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, bem como outras condições macroeconômicas, 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. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco de Crédito – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de venda de tais Imóveis. De tal modo, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

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, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. 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. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

Risco do Fundo ser genérico - O Fundo não possui Imóveis-Alvo ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o Gestor e o Consultor Especializado poderão não encontrar Imóveis-Alvo atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda o Administrador, desde que com a aprovação dos Cotistas do Fundo, adquirir imóveis para o patrimônio do Fundo que se enquadrem em sua Política de Investimentos.

Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

Risco tributário – A 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. Ainda de acordo com a mesma Lei, 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 em aplicações financeiras de renda fixa 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. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação - Embora as regras tributárias dos Fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de concentração da carteira do Fundo – O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo.

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 tendo por diretrizes 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 poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Riscos ambientais – Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se próximo à regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou contaminações de solo, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes. (xi) Risco de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de despesas extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis 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 Imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Riscos relativos à natureza dos Imóveis-Alvo – Tendo em vista a natureza dos Imóveis-Alvo (imóveis rurais), bem como o tipo de atividade neles exercidas por seus antecessores e/ou arrendatários (atividades agro-pecuárias), o Fundo e seus Cotistas poderão estar expostos à passivos decorrentes de tais atividades, tais como quebra de safras, interpéries climáticas, passivos ambientais e outros, que poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Propriedade das Cotas e não dos imóveis – Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere às cotistas propriedades diretas sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Risco em Função da Dispensa de Registro - As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476 estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

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

18. Tributação

Fundo

A Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que: (i) Distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cata ano; e, (ii) Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

Cotistas - Imposto de renda

De acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei 11.033/04, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos: (i) O cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo Fundo, e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. (ii) O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. (iii) As cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa 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. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em 12 de dezembro de 2023 foi publicada a Lei 14.754, que alterou as regras de tributação de aplicação em fundos de investimento no Brasil, determinado, entre outros dispositivos, que os rendimentos das aplicações em fundos de investimento fechados, ficarão sujeitos à retenção periódica na fonte de IRRF nos meses de maio e novembro de cada ano, considerando as mesmas regras e alíquotas vigentes para os fundos abertos (“come-cotas”), ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei e na legislação em vigor. Os requisitos dessa lei passaram a vigorar a partir de 01 de janeiro de 2024.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específica não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

19. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

20. Partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, além dos valores provisionados de taxa de administração mencionados na nota explicativa nº 13, o Fundo possuí saldo a pagar a sua administradora no montante de R$ 257 (R$ 36 em 2023).

21. Deliberações em Assembleia

Não ocorreram deliberações em assembleia relevantes durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

22. Eventos subsequentes

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

TRUSTEE DTVM LTDA
Artur Martins De Figueiredo
Diretor responsável

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Fernando Quiqueto de Lima
Contador CRC-1SP 270.574/O-6