Fundo de Investimento Imobiliário DCT - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 56.414.379/0001-30
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ nº 36.864.992/0001-42)

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro 2024

Conteúdo

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

Balanço Patrimonial **7**

Demonstração do resultado **8**

Demonstração das mutações do patrimônio líquido **9**

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto **10**

Notas explicativas às demonstrações financeiras **11**

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

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Ao Cotista e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário DCT - Responsabilidade Limitada

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário DCT - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 27 de agosto (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativa

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário DCT - Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 27 de agosto a 31 de dezembro de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades 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 são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

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

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

Estoque de imóveis à comercializar	
Veja nota explicativa nº 5	
Principal assunto de auditoria	**Como a auditoria conduziu esse assunto**
Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía 90,63% de seu patrimônio líquido representado por estoque de imóveis a comercializar que são avaliados pelo custo de aquisição determinado através do preço de transação recente, decorrente de contrato de compra e venda do imóvel entre terceiros, partes não relacionadas do Fundo. Por tratar-se de uma transação significativa e pelo impacto que essa transação teve nas demonstrações financeiras do Fundo, consideramos esse assunto significativo para nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram mas não estão limitados a: • Leitura do contrato de compra e venda do imóvel, realizado com terceiro, bem como avaliação dos lançamentos contábeis decorrentes dessa transação; • Teste de liquidação financeira decorrente da compra desse imóvel; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados na mensuração dos estoque de imóveis a comercializar, assim como suas divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período de 27 de agosto a 31 de dezembro de 2024.

Responsabilidade da administração do Fundo 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 aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidades dos auditores 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.

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

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

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

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

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

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

– Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

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

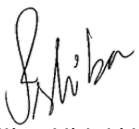
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 27 de março de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-027685/O-0 F SP



Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário DCT - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 56.414.379/0001-30

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 36.864.992/0001-42)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Notas explicativas	31/12/2024		
		Quantidades	Valor contábil	% sobre PL do Fundo
Ativo				
Circulante			**28.705**	**100,20%**
Caixa e equivalentes de caixa	4		**2.740**	**9,56%**
Disponibilidades	4		**1**	**0,00%**
Itaú Unibanco S.A.			1	0,00%
Cotas de fundos de investimento	4	**147.064**	**2.739**	**9,56%**
BRL Soberano RF DI LP		147.046	25	0,09%
Bradesco FI Referenciado DI Premium		18	2.714	9,47%
Estoque			**25.965**	**90,63%**
Imóveis para venda	5		25.965	90,63%
Total ativo			**28.705**	**100,20%**
Passivo				
Valores a pagar			**57**	**0,20%**
Taxa de administração	10		12	0,04%
Valores a identificar			45	0,16%
Total do Passivo			**57**	**0,20%**
Patrimônio Líquido			**28.648**	**100,00%**
Total do passivo e do patrimônio líquido			**28.705**	**100,20%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário DCT - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 56.414.379/0001-30
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 36.864.992/0001-42)

Demonstração do Resultado
Período de 27 de agosto de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Notas explicativas	27/08/2024 a 31/12/2024
Imóveis para venda		**(132)**
Receita de aluguel	5.b	6
Despesas de condomínio		(138)
Resultado com outros ativos financeiros		**128**
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	4	128
Demais despesas/receitas		**(348)**
Taxa de administração	10 e 11	(50)
Taxa de fiscalização CVM	11	(10)
Despesas com advogados	11	(210)
Despesas com consultoria	11	(56)
Despesas de cartório e emolumentos	11	(13)
Outras despesas	11	(9)
Prejuízo do período		**(352)**
Quantidade de cotas integralizadas		29.000,00
Resultado por cota integralizada - R$		(12,138)
Rentabilidade % (prejuízo/patrimônio líquido)		-1,23%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário DCT - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 56.414.379/0001-30

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 36.864.992/0001-42)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Período de 27 de agosto de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Notas explicativas	Quantidade de cotas	Cotas Integralizadas	Amortização	Dividendos	Resultado acumulado	Total
Cotas da subclasse A (1ª emissão em 30/08/2024)	9	11.000	11.000	-	-	-	11.000
Cotas da subclasse B (1ª emissão em 30/08/2024)	9	9.000	9.000	-	-	-	9.000
Cotas da subclasse C (1ª emissão em 30/08/2024)	9	9.000	9.000	-	-	-	9.000
Prejuízo do período		-	-	-	-	(352)	(352)
Saldo em 31 de dezembro de 2024		**29.000**	**29.000**	**-**	**-**	**(352)**	**28.648**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário DCT - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 56.414.379/0001-30
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 36.864.992/0001-42)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto
Período de 27 de agosto de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Notas explicativas	27/08/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado com cotas de fundo de renda fixa	4	128
Pagamento de taxa de adminstração		(38)
Pagamento de Taxa de fiscalização CVM	11	(10)
Pagamento de despesas com advogados	11	(210)
Pagamento de despesas com consultoria	11	(56)
Pagamento de despesas de cartórios e emolumentos	11	(13)
Pagamento de Outras despesas	11	(9)
Pagamento de despesas com condomínio		(138)
Recebimento de aluguel	5.b	6
Outros recebimentos		45
Caixa líquido das atividades operacionais		**(295)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de imóveis	5.a	(20.000)
Custos incrementais de imóveis	5.a	(5.965)
Caixa líquido das atividades de investimento		**(25.965)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	9	29.000
Caixa líquido das atividades de financiamento		**29.000**
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**2.740**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	4	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	4	2.740
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**2.740**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário DCT - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído em 07 de agosto de 2024 e iniciou suas atividades em 27 de agosto de 2024, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado de 5 anos contados da primeira integralização de cotas, podendo ser prorrogado por recomendação da Gestora.

O Fundo tem por objetivo prover rendimentos aos Cotistas por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, com gestão ativa da Carteira pela Gestora, a partir do investimento em Ativos Imobiliários.

A gestão do Fundo será de responsabilidade da Jive Investments Gestão de Recursos e Consultoria S.A. (“Gestora”).

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da Gestora ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC. O cotista está exposto à possibilidade de ser chamado 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 e estão sendo apresentadas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Resolução CVM 175/22, Instrução CVM nº 516 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 poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração em 27 de março de 2025.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apropriação do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

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. A valorização e desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com cotas de fundos de renda fixa”.

c. Estoque de imóveis a comercializar

São propriedades adquiridas ou construídas para venda no curso ordinário do negócio. São classificadas como imóveis destinados à venda, dentro do subgrupo estoques do ativo circulante, e avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.

O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. Se houver indícios de que o valor de custo dos imóveis registrados em estoques não é recuperável, o valor do imóvel deve ser ajustado até o seu valor realizável líquido.

Entende-se por custo dos imóveis adquiridos o preço de aquisição somado aos 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. Para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos com benfeitorias para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como: reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que possam indicar a possibilidade da não recuperação dos valores dos imóveis registrados em estoque, sendo registrado ajuste ao valor realizável líquido do ativo no resultado do período, quando aplicável.

Quando os imóveis acabados são vendidos, o custo escriturado desses itens deve ser reconhecido como despesa do período em que a respectiva receita é reconhecida. A quantia de qualquer redução dos imóveis acabados para o valor realizável líquido e todas as perdas de imóveis acabados devem ser reconhecidas como despesa do período em que a redução ou a perda ocorrerem. A quantia de toda reversão de redução de imóveis acabados, proveniente de aumento no valor realizável líquido, deve ser registrada como redução do item em que for reconhecida a despesa ou a perda, no período em que a reversão ocorrer.

d. Avaliação do valor recuperável dos ativos ("*impairment*")

A administração do Fundo verificou durante o período se os valores registrados dos seus ativos foram impactados em decorrência de eventos ou circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas. Se, em virtude disso, os ativos sofreram perda do valor recuperável, é constituída uma provisão para perda ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável.

e. Moeda funcional

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2024, o caixa e equivalentes de caixa estavam assim representados:

	31/12/2024
Disponibilidades	1
Cotas de Fundos de Investimento (*)	2.739
Total de caixa e equivalentes de caixa	**2.740**

(*) As aplicações em cotas de fundo de investimento do BRL Soberano RF DI LP e do Bradesco FI

Referenciado DI Premium possuí liquidez diária.

O **Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Soberano DI Longo Prazo** foi constituído sob forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. O Fundo destina-se a receber aplicações exclusivamente de investidores profissionais e tem por objetivo buscar retorno aos seus cotistas através de investimentos em ativos financeiros disponíveis nos mercados de renda fixa, negociados no mercado interno, sendo vedada a aplicação em renda variável, derivativos e ativos emitidos no exterior, direta ou indiretamente.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de abril de 2024 foram emitidas em 03 de julho de 2024 sem modificação de opinião.

O **Bradesco Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Premium** iniciou suas atividades em 5 de outubro de 1999 sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração. Destina-se a clientes fundos de investimento e tem por objetivo proporcionar aos seus cotistas rentabilidade que busque acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de depósitos interbancários CDI, calculado e divulgado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, através da atuação preponderante no mercado de taxa de juros doméstica.

No período de 31 de dezembro de 2024 o Fundo auferiu receita com cotas de Fundos de investimento no montante de R$ 128, registrado na rubrica “Resultado com cotas de fundos de renda fixa”.

5. Estoque de imóveis

Segue composição dos imóveis em 31 de dezembro de 2024:

Empreendimento	31/12/2024
Duo Corporate Towers (i)	25.965

(i) Duo Corporate Towers

O empreendimento está localizado na rua Clóvis Rolim, nº 2051, Bairro Ipês, João Pessoa – PB.

Em 27 de agosto de 2024 foi celebrado o Instrumento Particular de Compromisso de Dação em Pagamento com Condição Suspensiva e Outras Avenças, pelo qual o Fundo (Promissário) recebeu por meio de dação da Planc DCT Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA (Promitente), 77 salas comerciais do empreendimento empresarial Duo Corporate Towers pelo valor de R$ 20.000.

O valor justo desse ativo foi determinado com base no preço de transação, realizado em condições de mercado e entre partes não relacionadas. Dessa forma, considerando que o preço de transação representa uma referência confiável do valor justo, não há indicativos de perda por desvalorização (impairment) a serem reconhecidos durante o período.

a. Movimentação do imóvel

Segue movimentação no período:

Empreendimento	Aquisição	Custos incrementais	31/12/2024
Duo Corporate Towers	20.000	5.965	25.965

b. Receita de aluguel

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo auferiu a receita de aluguel no valor de R$ 6, tendo registrado o valor na rubrica de “Receita de aluguel”.

6. Fatores de risco

Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Os Ativos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados no Regulamento:

Riscos jurídicos - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do 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.

Risco de crédito: O cotista do Fundo fará jus ao recebimento de rendimentos que lhe serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos em virtude dos ativos integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, a qualquer título. Assim, em caso de locação ou arrendamento dos ativos imobiliários e dos outros ativos, conforme o caso, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos ativos imobiliários e dos outros ativos, conforme o caso, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. E, por fim, estará sujeito ao risco de crédito dos emissores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos títulos e valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo.

Risco de liquidez: As cotas de fundo de investimentos imobiliários têm pouca liquidez no mercado brasileiro. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitido, portanto, o resgate de suas cotas. Além disso, não será permitida a negociação das 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 de inadimplência: O adimplemento das obrigações previstas nos Ativos Alvo, está sujeito à capacidade de seus emissores, devedores e/ou coobrigados de honrar os respectivos compromissos de pagamento, inclusive de juros e principal e, ainda, ao sucesso das estratégias judiciais e extrajudiciais de cobrança implementadas pelo Gestor. Alterações nas condições financeiras dos emissores, devedores e/ou coobrigados dos Ativos Alvo e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, o insucesso das estratégias de cobrança, assim como alterações nas condições econômicas, setoriais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez de tais ativos.

Risco de rescisão de contratos de locação ou arrendamento e revisão do valor do aluguel: Apesar de os termos e as condições dos contratos de locação ou arrendamento, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários ou arrendatários, nada impede eventual tentativa dos locatários ou arrendatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (i) rescisão do contrato de locação ou arrendamento pelos locatários ou arrendatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do Ativo Imobiliário objeto do contrato de locação ou arrendamento. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário ou arrendatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização; e (ii) revisão do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação ou arrendamento em função das condições comerciais específicas, poderá afetar negativamente o valor das Cotas do Fundo.

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 responsabilidade objetiva por questões dos imóveis e dívidas que acompanham os imóveis: De acordo com a legislação brasileira, certas obrigações relacionadas a bens imóveis têm natureza real sendo, em decorrência disso, transmitidas ao sucessor dos bens imóveis. Entre tais obrigações, incluem-se as de natureza ambiental e de natureza tributária.

Tendo em vista a possibilidade de investimento em Ativos Alvo localizados em qualquer parte do território nacional, eventuais contingências ambientais, ainda que decorrentes de fatos ocorridos antes da aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo, podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo, tendo em vista a caracterização de obrigações relativas a danos ambientais como obrigações que são transmitidas aos sucessores. Da mesma forma, pode o Fundo ser responsabilizado por obrigações tributárias, como aquelas relacionadas ao IPTU, ao ITR e às taxas condominiais, conforme o caso, decorrentes de fatos ocorridos em momento anterior à aquisição dos Ativos Alvo.

Desse modo, o Fundo poderá ser responsabilizado por obrigações inadimplidas pelos antigos proprietários dos Ativos Alvo, respondendo objetivamente pelo passivo em questão, inclusive perante o Judiciário e autoridades administrativas, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

Risco de investimento em cotas de fundos de investimento Imobiliários: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliários é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das referidas cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo respectivo fundo de investimento imobiliário. No caso em questão, caso o Fundo invista em cotas de fundos de investimento imobiliários, os valores a serem distribuídos ao Cotista dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá dos valores obtidos a partir da distribuição de rendimentos e da compra e venda de cotas dos fundos de investimento imobiliários investidos.

Risco de Elaboração do Laudo de Avaliação pelo Gestor: Os Laudos de Avaliação dos Ativos do Fundo poderão ser elaborados pelo Gestor. Nesse sentido, o investidor deverá ter cautela na análise das

informações apresentadas, na medida em que o Laudo de Avaliação foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo e não por um terceiro independente.

Demais Riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos Ativos integrantes do Patrimônio Líquido, alteração na política econômica e decisões judiciais.

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

7. Distribuição de rendimentos

O Fundo, de acordo com a Lei nº 8.668/93, deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro. Caso recomendado pela Gestora à Administradora por escrito, os resultados do Fundo auferidos num determinado período serão distribuídos mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil de cada mês.

A Administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**31/12/2024**
(=) Lucro (Prejuízo) líquido do período	**(352)**
(+) Despesas por competência não transitadas pelo caixa	12
(-) Despesas de exercícios anteriores transitadas pelo caixa no exercício corrente	-
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	-
(+) Receitas de exercícios anteriores transitadas pelo caixa no exercício corrente	-
(=) Lucro (Prejuízo) base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**(340)**
(-) Parcela dos rendimentos retidos	**-**
Rendimentos apropriados	**-**
Rendimentos a distribuir	-
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	-
Rendimentos líquidos pagos no período	**-**
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	0,00%

Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	-

Em 31 de dezembro de 2024, o fundo auferiu prejuízo caixa e não efetuou distribuição de rendimentos.

8. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo pode realizar operações com instrumentos financeiros derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do seu patrimônio líquido.

No período findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

9. Emissão e amortização de cotas

Emissões de cotas

As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, não sendo permitido o seu resgate, e terão a forma escritural e nominativa, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos. O Patrimônio Líquido é formado por 3 subclasses de cotas, sendo as subclasses A, B e C.

As Cotas A têm as seguintes características:

I. Remuneração: 100% (cem por cento) da variação do IPCA/IBGE no período decorrido, acrescido de 11% (onze por cento) ao ano, calculado pro rata temporis a partir de cada integralização de Cotas A.

II. Prazo de 36 (trinta e seis) meses contados da data em que ocorrer a primeira integralização das Cotas A.

III. Prioridade no pagamento de distribuição de rendimentos, das amortizações ou do saldo de liquidação da Classe, ou quaisquer outras distribuições realizadas pela Classe, até sua integral amortização considerando a Remuneração da Cota A e posterior cancelamento.

As Cotas B têm as seguintes características:

I. Remuneração: (a) 25% (vinte e cinco por cento) ao ano, calculado pro rata temporis a partir de cada integralização de Cotas B; ou (b) aplicação do múltiplo sobre capital investido de 1,25 sobre a soma do capital integralizado das Cotas A e Cotas B, deduzidos os valores amortizados para as Cotas A e Cotas B; entre os dois itens (a) e (b), o maior.

II. Prazo de 36 (trinta e seis) meses contados da data em que ocorrer a primeira integralização das Cotas A.

IV. Exceto com relação às Cotas A, às quais se subordinam, possuem preferência sobre todas as demais Cotas, incluindo novas subclasses que venham a ser criadas nos termos do Anexo, no pagamento de distribuição de rendimentos, das amortizações ou do saldo de liquidação da Classe, ou quaisquer outras distribuições realizadas pela Classe, até sua integral amortização considerando a Remuneração da Cota B e posterior cancelamento.

As Cotas C têm as seguintes características:

I. Se subordinam a todas as demais Cotas, incluindo novas Subclasses que venham a ser criadas nos termos do Anexo, no pagamento de distribuição de rendimentos, das amortizações ou do saldo de liquidação da Classe, ou quaisquer outras distribuições realizadas pela Classe, até sua integral amortização posterior cancelamento, observado os direitos econômicos estipulados nos atos que deliberarem a criação de novas Subclasses, incluindo a Subclasse D.

As ofertas restritas das cotas do Fundo serão realizadas em conformidade ao disposto na Resolução CVM 160/22 (anteriormente a Instrução CVM 476) e, por conseguinte, estarão automaticamente dispensadas de registro de distribuição junto à CVM.

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2024, ocorreu a 1ª emissão de cotas destinada exclusivamente a investidores profissionais, sendo 29.000 cotas no valor de R$ 1, no montante total de R$ 29.000 sendo integralizadas em moeda corrente nacional, conforme segregação abaixo:

Subclasse A: 11.000 cotas totalizando R$ 11.000
Subclasse B: 9.000 cotas totalizando R$ 9.000
Subclasse C: 9.000 cotas totalizando R$ 9.000

Amortizações de cotas
Quaisquer recursos recebidos pelo Fundo em decorrência da alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, negociação ou a qualquer outro título, relacionados aos ativos imobiliários, deverão obrigatoriamente ser destinados a: (i) pagamento de encargos do Fundo e (ii) amortização de cotas ou distribuição de resultados aos cotistas.

No período findo em 31 de dezembro de 2024, não houve amortização de cotas.

Resgates de cotas
Não são permitidos resgates de cotas antes do encerramento das atividades do Fundo.

10. Remuneração da administração

A remuneração da Administradora corresponderá a um percentual equivalente a 0,12% (doze décimos por cento) ao ano incidente sobre o montante do Patrimônio Líquido, observado o montante mínimo mensal de R$ 12 (doze mil reais), apurado no último Dia Útil de cada mês, e considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as parcelas devidas no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas pela Classe diretamente aos prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da referida taxa.

No período findo em 31 de dezembro de 2024, foi reconhecido no Fundo o montante de R$ 50 a título de taxa de administração.

11. Encargos debitados ao Fundo

O Fundo apresentou os encargos abaixo:

Encargos do Fundo	27/08/2024 a 31/12/2024	
	Valor	% s/PL médio
Taxa de Administração	50	0,17%
Taxa de Fiscalização CVM	10	0,03%
Despesas com advogados	210	0,73%
Despesas com consultoria	56	0,19%
Despesas de cartório e emolumentos	13	0,05%
Outras despesas	9	0,03%
Total	**348**	**1,20%** 1,20

O percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período de 27 de agosto de 2024 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, no montante de R$ 28.832.

12. Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo são demonstrados a seguir:

Descrição	31/12/2024
Rentabilidade do Fundo %	(1,23)%
Patrimônio líquido médio R$/mil	28.832
Valor da cota	987,8565

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

13. Demandas judiciais

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

14. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outras, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora.

15. Contrato de prestação de serviços

Informamos que o Administrador, no período findo em 31 de dezembro de 2024, não contratou serviços da KPMG Auditores Independentes Ltda., além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

16. Tributação

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8.668/93, não é contribuinte de impostos, tais como Programa de Integração Social - PIS, Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL e Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ, estando porém obrigado à retenção do IRRF incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo nos termos do artigo 28 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10, o qual poderá ser compensado quando do recolhimento do IRRF sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 30 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha, como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

“Parágrafo único. Para efeito do disposto no ‘caput’, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - pessoa física

a) Os seus parentes até o 2º grau; e
b) A empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º grau.

II - pessoa jurídica

A pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.”

Cotistas
As distribuições de rendimentos aos cotistas que não sejam isentos, estão sujeitas à retenção de 20% a título de IRRF.

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas
A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas à cotista pessoa física, nas seguintes condições:

i. Cotas do fundo 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 cotistas.
iii. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% 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% 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 à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20%.

21 Deliberações em assembleia

Em Assembleia Geral Originária de 30 de agosto de 2024, foi deliberado a aprovação da substituição da Jive Investments Gestão de Recursos e Consultoria S.A. ("Gestora"), pela Vector Administração de Recursos Financeiros Ltda., a ser operacionalizada de forma automática, sem necessidade de nova aprovação ou ratificação pela Assembleia de Cotistas, conforme previsão do Artigo 4.8 do Regulamento, exclusivamente na hipótese de amortização integral das Cotas A e das Cotas B.

22 Outros assuntos

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.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 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 de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras a Instrução CVM nº 472/08, e entrará em vigor em 3 de abril de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrou em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução. O Administrador está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações financeiras, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução. Conforme Resolução CVM 200, publicada em 12 de março de 2024, a Resolução CVM 175 passou a vigorar a partir de 30 de junho de 2025.

23 Evento subsequente

Não houve eventos subsequentes após o encerramento do período de 31 de dezembro de 2024 que requeressem ajustes ou divulgações nas demonstrações financeiras do período findo nessa mesma data.

* * *

Luiz Carlos Altemari
Contador CRC1SP16561-7

Marcelo Vieira Francisco
Diretor responsável