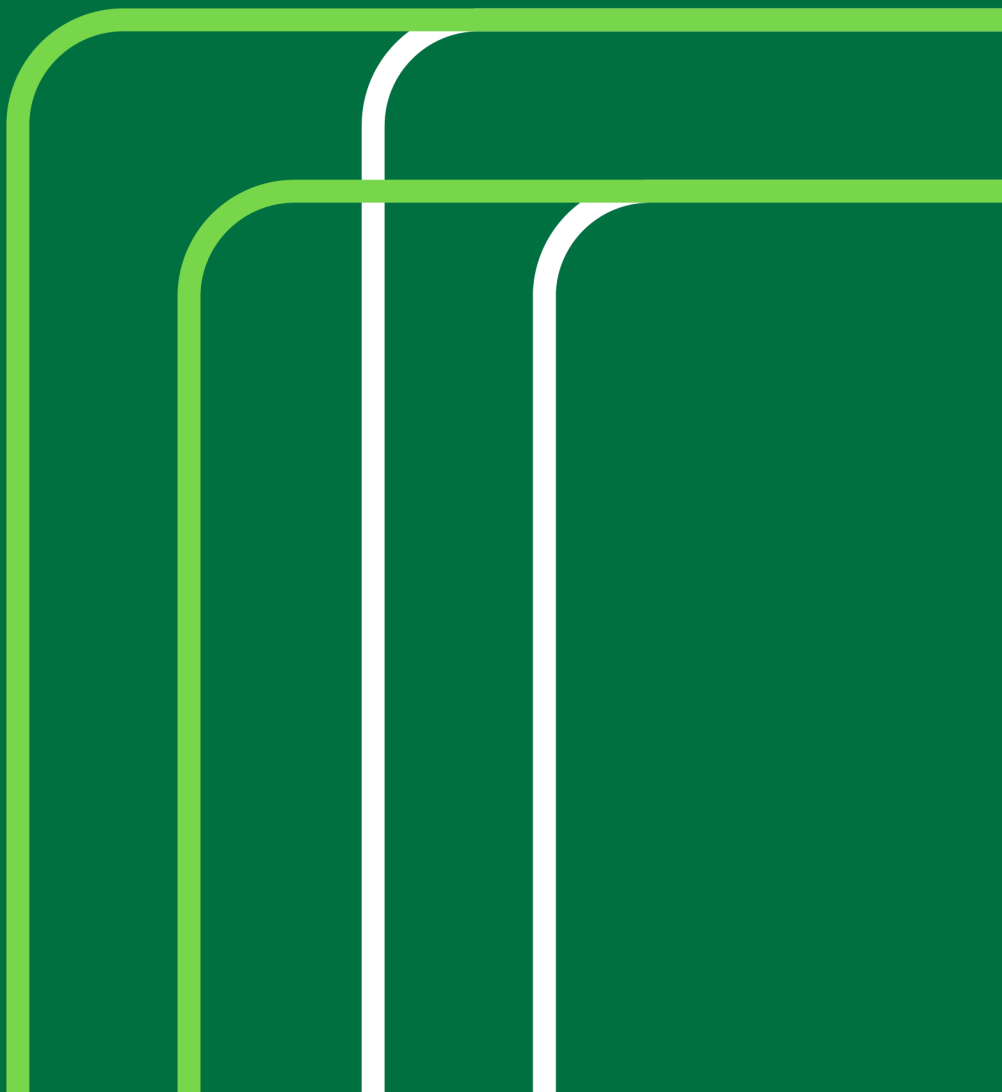
UHY
Connect to possibility

uhy.com

Canitar Invest Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 54.064.962/0001-33

Demonstrações financeiras do
Período de 20 de março (“Data do início das atividades”) a 31 de dezembro de 2024 acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 27 de março de 2025



Conteúdo

Relatório do Auditor Independente	3
Demonstrações financeiras	5
Notas explicavas	9



UHY Bendoraytes
Av. João Cabral de Melo Neto, 850
Bloco3, 1301 a 1305
Rio de Janeiro, RJ
Brasil

T +55 21 3030 4662
E info@uhy-br.com

Uhy-br.com

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e cotistas do
Canitar Invest Fundo de Investimento Imobiliário

Abstenção de Opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Canitar Invest Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo 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

Conforme a Nota Explicativa nº 4 às Demonstrações Financeiras, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía investimentos em imóveis no montante de R$ 31.853 mil, equivalentes a 100,05% do seu patrimônio líquido, cujos valores justos foram atualizados mediante laudo de avaliação. Até a emissão do nosso relatório de auditoria, não obtivemos os Registros Gerais dos Imóveis ("RGIs") atualizados em favor do Fundo. Dessa forma, não foi possível obter evidências apropriadas e suficientes de auditoria que nos permitissem concluir sobre a sua integridade, propriedade e razoabilidade dos saldos apresentados, tampouco sobre os resultados aferidos e a necessidade de eventuais ajustes e seus possíveis impactos nas demonstrações financeiras do Fundo.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento 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.

Audit | Tax | Consulting

Urbach Hacker Young International Limited is the administrative entity of the international UHY network of independent accounting and consulting firms. The UHY network is a member of the Forum of Firms.

Urbach Hacker Young International Ltd. Registered office: Quadrant House, 4 Thomas More Square, London E1W 1YW. Registered in England 3692575

MEMBER OF THE FORUM OF FIRMS

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 suas operações.

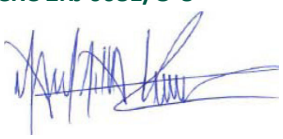
Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações contábeis da Companhia de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria 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 contábeis.

Somos independentes em relação à Companhia, 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.

Rio de Janeiro, 27 de março de 2025.

UHY BENDORAYTES & Cia
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8



Assinado digitalmente por MARCOS SILVA FERREIRA:10082701725
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Presencial, OU=08701082000103, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=(em branco), CN=MARCOS SILVA FERREIRA:10082701725
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2025.03.27 20:26:16-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 11.0.1

MARCOS FERREIRA
Contador
CRC 1RJ 112467/O-9

CANITAR INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ (MF): 54.064.962/0001-33
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

BALANÇO PATRIMONIAL

Valores em Milhares de Reais

	Período findo em:	
ATIVO	**31/12/24**	**%PL**
CIRCULANTE	**5**	**0,02**
Disponibilidades	**2**	**0,01**
Conta corrente junto administradora	2	0,01
Outros valores a receber	**3**	**0,01**
Despesas antecipadas	3	0,01
NÃO CIRCULANTE	**31.853**	**100,05**
INVESTIMENTO	**31.853**	**100,05**
Propriedades para investimento	**31.853**	**100,05**
Imóveis acabados	33.344	104,73
Ajuste ao valor justo	(1.491)	(4,68)
TOTAL DO ATIVO	**31.858**	**100,06**
PASSIVO		
CIRCULANTE	**20**	**0,06**
Encargos a Pagar	**19**	**0,06**
Taxa de administração	8	0,03
Taxa de gestão	11	0,03
Provisão para pagamentos a efetuar	**1**	
Taxa de custódia	1	
TOTAL DO PASSIVO	**20**	**0,07**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**31.838**	**100,00**
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**31.858**	**100,06**

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CANITAR INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ (MF): 54.064.962/0001-33
Administrado por: Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Valores em Milhares de Reais

Período findo em:	**De 20/03/2024 a 31/12/2024**
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO	
Propriedades para Investimento	
Ajuste ao valor justo	(1.491)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento	**(1.491)**
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias	**(1.491)**
Outras despesas	**(206)**
Despesas com taxa de administradora	(74)
Despesas com taxa de Gestão	(84)
Despesas com auditoria e custódia	(9)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(4)
Taxa de fiscalização da CVM	(5)
Outras despesas	(30)
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL	**(1.697)**

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CANITAR INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ (MF): 54.064.962/0001-33

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

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO PERÍODO

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros (Prejuízos acumulados)	Total
Saldos em 20 de março de 2024 ("Data de início do Fundo)	-	-	-
Integralização de cotas no período	33.540	-	33.540
Amortização de cotas no período	(5)	-	(5)
Lucro (Prejuízo) do período	-	(1.697)	(1.697)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	33.535	(1.697)	31.838

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CANITAR INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ (MF): 54.064.962/0001-33

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

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

Valores em Milhares de Reais

Período findo em:	**De 20/03/2024 a 31/12/2024**
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Pagamento de Taxa de Administração	(66)
Pagamento de Taxa de gestão	(73)
Pagamento de Taxa da CVM	(7)
Pagamento de Custódias de terceiros	(8)
Pagamento de Outros Serviços	(35)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(189)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento:	
Aquisição de ações para investimento	(33.344)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(33.344)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:	
Recebimento líquido pela emissão de cotas	33.540
Amortização de cotas	(5)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**33.535**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**2**
Caixa e equivalente de caixa no Início do período	**-**
Caixa e equivalente de caixa no final do período	**2**
TOTAL DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	**2**

Trustee D.T.V.M. Ltda.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Contador Fernando Quiqueto

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do
Período de 20 de março de 2024 ("Data de início das atividades do Fundo") a 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em Milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O **Canitar Invest Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo")**, foi constituído em 26 de fevereiro de 2024 e iniciou suas atividades em 20 de março de 2024, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado, regido por seu Regulamento, pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 disciplinada pela Resolução 175 e seu Anexo Normativo III, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A Classe tem por objetivo a aquisição, direta ou indireta, para exploração por meio de locação ou venda posterior, de imóveis, localizados em território nacional (cada imóvel adquirido, individualmente, um "Ativo Imobiliário" e, em conjunto, os "Ativos Imobiliários").

A Política de Investimento do Fundo somente poderá ser alterada com prévia anuência dos Cotistas.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Escriturador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

2. Base para preparação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, requeridas para os exercícios iniciados em/ou após 1° de janeiro de 2012 prevista na Instrução CVM nº 516/11. Em conformidade com essa instrução é vedada a apresentação de períodos comparativos no primeiro exercício de sua adoção.

As práticas contábeis da Instrução CVM nº 516/11 levam em consideração a norma da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, a Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada.

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

As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros propriedades para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes destas estimativas e premissas, em função do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo para emissão e divulgação em 27 de março de 2025.

3. Principais práticas contábeis

3.1. Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

3.2. Títulos e Valores mobiliários

De acordo com o estabelecido na Instrução CVM nº 438, de 12 de julho de 2006, os títulos e valores são classificados em duas categorias específicas, de acordo com a intenção de negociação da Administradora atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

i. Títulos para negociação

Incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor de mercado, em que as perdas e/ou os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado;

ii. Títulos mantidos até o vencimento

Incluem os títulos e valores mobiliários, exceto ações não resgatáveis, para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, sendo contabilizados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos intrínsecos, desde que observadas as seguintes condições:

- Que o Fundo seja destinado exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou a investidores qualificados, estes últimos definidos como tais pela regulamentação editada pela CVM relativa aos fundos de investimento;

- Que o cotista declare, formalmente, por meio de um termo de adesão ao Regulamento do Fundo, a sua capacidade financeira e anuência à classificação de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo como mantidos até o vencimento. O Fundo classifica seus investimentos em Títulos para negociação, tendo adquirido com o objetivo de serem ativa e frequentemente negociados. Durante o exercício, não foram efetuadas reclassificação dos títulos e valores mobiliários.

Os títulos e valores mobiliários componentes da carteira do Fundo são classificados na categoria "títulos para negociação", e estão representados por:

Cotas de fundos

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

3.3. Propriedades para investimento

A Administração do Fundo determinou metodologia interna para mensuração do valor justo, considerando as informações financeiras e demais condições previstas no contrato com a referida propriedade para investimento. A metodologia utilizada consiste em atualizar anualmente o valor do ativo pelo IPCA (base fevereiro) e diariamente pela taxa de juros do contrato (12,62% a.a.). Além disso, quando do pagamento do aluguel, é feito um abatimento sobre o valor atualizado.

3.4. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

3.5. Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

3.6. Resultado por cota

O resultado por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

4. Propriedade para investimento

a) Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possuía os seguintes ativos de natureza imobiliária:

	31/12/2024
Propriedade para investimento	**Saldo contábil**
Matrícula 08	7.861
Matrícula 09	1.881
Matrícula 12	8.200
Matrícula 1.941	6.938
Matrícula 2.856	4.982
Matrícula 2.858	1.198
Pagamento despesas ITBI/cartório	794
Total de Propriedade para investimento	**31.853**

Os imóveis com matrícula nº 08, 09 e 12 denominados como FAZENDA POÇÃO estão situados no Município de Canitar SP, nas coordenadas geográficas (-22.979707, -49.773867), (-23.003916, -49.761602) e (-22.970804, -49.790317) possuindo acesso pela Estrada Mun. Gabriel Ligeiro e para acesso ao imóvel segue em uma estrada sem sinalização.

O imóvel matrícula nº 1.941 em estudo denominado como FAZENDA ÁGUA DO BARREIRINHO está localizado no Município de Canitar – SP, nas coordenadas geográficas (-22.985472, -49.788542), possui acesso também pela Estrada Mun. Gabriel Ligeiro para acesso ao imóvel segue em uma estrada sem sinalização, ambos estão localizados no estado de São Paulo – SP.

O imóvel matrícula nº 2.856 em estudo denominado como GLEBA A está localizado no Município de Canitar – SP, nas coordenadas (-22.978588, -49.792985), possui acesso também pela Estrada Mun. Gabriel Ligeiro para acesso ao imóvel segue em uma estrada sem sinalização, ambos estão localizados no estado de São Paulo – SP.

O imóvel matrícula nº 2.858 em estudo denominado como GLEBA C está localizado no Município de Canitar – SP, nas coordenadas (-22.974564, -49.800966), possui acesso também pela Estrada Mun. Gabriel Ligeiro para acesso ao imóvel segue em uma estrada sem sinalização, ambos estão localizados no estado de São Paulo – SP.

Método de avaliação a valor justo

A Administração do Fundo determinou metodologia interna por Método Comparativo Direto de Dados do mercado para mensuração do valor justo, considerando as informações financeiras e demais condições previstas nos contratos mencionados anteriormente.

Número da Matrícula	Valor
Matrícula 08	2.639
Matrícula 09	(3.483)
Matrícula 12	2.835
Matrícula 1.941	(1.840)
Matrícula 2.856	(1.321)
Matrícula 2.858	(319)
Total	**(1.491)**

5. Emissão de Cotas

As Cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

O valor patrimonial das Cotas da Classe será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas da Classe em circulação.

Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia de Cotistas. A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da respectiva Assembleia de Cotistas.

Quando da primeira subscrição de Cotas, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora, por meio do qual (i) atestará (a) que recebeu exemplar do Regulamento; (b) que tomou ciência dos objetivos da Classe, de sua Política de Investimento, da composição de sua carteira, da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e outros Encargos, dos riscos associados ao investimento na Classe, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido; e (c) que está ciente das disposições contidas neste Regulamento; e (ii) indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço

eletrônico (e-mail), sendo certo que em caso de mudança, caberá a cada Cotista informar à Administradora a alteração de seus respectivos dados cadastrais.

No período de 20 de março de 2024 (“Data de início das atividades do Fundo”) a 31 de dezembro de 2024 houve a emissão de 34.266,980165 novas cotas no montante de R$ 33.540.

Amortização, Liquidação e Resgate de Cotas

As Cotas serão amortizadas, a critério da Administradora, conforme recomendação da Empresa de Consultoria Especializada, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe, no prazo máximo de 30 dias de seu recebimento pela Classe, exceto se outra forma for determinada pela Administradora, conforme orientação da Empresa de Consultoria Especializada, em virtude das necessidades da Classe.

A Classe entrará em liquidação por deliberação da Assembleia de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos no Regulamento.

Mediante aprovação da Assembleia de Cotistas, a liquidação dos ativos da Classe será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira da Classe e não sejam negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira da Classe aos Cotistas.

Em qualquer caso, a liquidação de ativos da Classe será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM, conforme aplicáveis à Classe.

Será permitida a liquidação da Classe mediante entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia de Cotistas, devendo tais ativos ser avaliados com base nos critérios estabelecidos neste Regulamento, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia de Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas que receberem ativos da Classe se submeterão às eventuais restrições, opções e encargos a que tais ativos estejam sujeitos, na mesma medida em que tais restrições, opções e encargos aplicarem-se à Classe.

Caso a Assembleia de Cotistas não chegue a um acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do

referido condomínio, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar a Classe perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista nesta cláusula serão ainda observados os seguintes procedimentos:

a) A Administradora deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que estes elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade da Administradora perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e

b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderando, para tal fim, quaisquer Cotistas inadimplentes, se houver

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

No período de 20 de março de 2024 ("Data de início das atividades do Fundo") a 31 de dezembro de 2024 não houve o resgate.

No período de 20 de março de 2024 ("Data de início das atividades do Fundo") a 31 de dezembro de 2024 ocorreu a amortização no montante de R$ 5.

6. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2024 o patrimônio líquido está representado por 34.266,980165 cotas com valor patrimonial de R$ 929,104772.

7. Remuneração dos prestadores de serviço

Taxa de administração

A Administradora receberá, pelos serviços prestados de administração, controladoria e escrituração à Classe, uma Taxa de Administração equivalente ao valor mínimo mensal de R$ 8, e será provisionada por Dia Útil e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, o qual será corrigido

anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, ou outro índice que venha a substituí-lo.

A Taxa de Administração será apropriada diariamente, à base de 1/252, com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior.

A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

No período de 20 de março de 2024 ("Data de início das atividades do Fundo") a 31 de dezembro de 2024 foi provisionado a título de taxa de administração o montante de R$ 74.

Taxa de performance

Não será cobrada da Classe uma taxa de performance.

Taxa de gestão

O Gestor receberá pelos serviços de Gestão a remuneração mínima mensal de R$ 9, a ser paga pela Classe ao Gestor, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, a partir da data da primeira integralização de Cotas.

No período de 20 de março de 2024 ("Data de início das atividades do Fundo") a 31 de dezembro de 2024 foi provisionado a título de taxa de gestão o montante de R$ 84.

Taxa de Custódia

A taxa de custódia, recebida pelos serviços de custódia, a ser paga pela Classe ao custodiante é de R$ 1, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, a partir da data da primeira integralização de Cotas.

No período de 20 de março de 2024 ("Data de início das atividades do Fundo") a 31 de dezembro de 2024 foi provisionado a título de taxa de custódia o montante de R$ 9.

Taxa de Distribuição

Não haverá taxa de distribuição.

Remuneração da consultoria especializada

Não haverá contratação de consultoria especializada.

8. Prestadores de serviços

Administração:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Custódia:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

9. Demandas judiciais

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

10. Riscos associados ao Fundo

Riscos de crédito relacionado aos locatários: Os Cotistas da Classe terão direito ao recebimento de rendimentos da Classe, que serão decorrentes, em parte, dos valores pagos a título de locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários detidos direta ou indiretamente pela Classe. Dessa forma, a Classe estará exposta, ainda que indiretamente, aos riscos de não pagamento, por parte dos locatários, dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados diretamente pela Classe ou pelas sociedades de propósito específico detentoras da propriedade dos Ativos Imobiliários.

Risco de atraso e interrupção na reforma ou construção de empreendimentos: Em caso de atraso no início e/ou na conclusão das obras de reformas ou construção nos Ativos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente a disponibilidade dos mesmos para locação, arrendamento ou alienação, de modo que poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores locatícios ou do preço de alienação e consequente da rentabilidade da Classe. O construtor ou empreiteiro contratado pela Classe poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos aos empreendimentos.

Riscos relacionados à construção dos empreendimentos e às matérias-primas: Podem ocorrer falhas na execução das obras ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra. A constatação de quaisquer defeitos pode atrasar a conclusão das obras ou sujeitar a Classe a processos civis por parte de compradores ou inquilinos, quando constatados após sua conclusão. As obras também podem sofrer atrasos devido a (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou

mão-de-obra, acidentes, questões trabalhistas; (iii) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (iv) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (v) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos; (vi) compra de materiais; (vii) dificuldade na locação de equipamentos para obra; e (viii) escassez ou inadequação da mão-de-obra. O descumprimento do prazo de construção e conclusão das obras de empreendimentos poderá gerar atrasos nos recebimentos pela Classe, e, consequentemente, afetar a rentabilidade dos Cotistas. As matérias-primas básicas utilizadas na construção ou reforma dos Ativos Imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados. O custo dos prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando a uma perda de margens na rentabilidade. Quaisquer dessas hipóteses de aumento dos custos poderá afetar a rentabilidade da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de desapropriação: Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes da carteira da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente a rentabilidade da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de vacância: Tendo em vista que a Classe tem como objetivo preponderante a exploração comercial de Ativos Imobiliários, ainda que a Administradora e a Empresa de Consultoria Especializada sejam ativas e diligentes na condução da gestão das locações e exploração de imóveis integrantes da carteira da Classe, a rentabilidade da Classe poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

Riscos de flutuações no valor dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe: O valor dos Ativos Imobiliários que integrarão a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com este Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação dos Ativos Imobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário, poderão ser adversamente afetados.

Risco relacionado à regulamentação do setor imobiliário: O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de aquisição, venda, locação, reforma, ampliação, incorporação imobiliária e exploração de imóveis. Dessa forma, a realização de eventuais reformas e ampliações nos Ativos Imobiliários pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento, a leis e regulamentos, inclusive com relação ao uso do solo, proteção do meio ambiente e proteção do patrimônio histórico. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, existe a

possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição dos Ativos Imobiliários, o que poderá acarretar atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, gerando efeito adverso para os negócios e os resultados estimados da Classe. Nessa hipótese, as atividades da Classe poderão ser afetadas adversamente, impactando, consequentemente, na rentabilidade e no valor das Cotas.

Risco relacionado à necessidade de aportes futuros: Caso os rendimentos obtidos pela Classe com os ativos integrantes do seu patrimônio não forem suficientes para arcar com os encargos da Classe, os Cotistas poderão ser chamados a realizar novos aportes na Classe para cobrir a deficiência de recursos.

Desempenho passado: Qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas: Alterações na legislação aplicável à Classe, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, conforme o disposto abaixo, podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e amortização das Cotas da Classe.

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

Outros Riscos: Além dos riscos específicos do setor imobiliário, a Classe estará sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, do Gestor, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária, ou aplicações significativas, conforme abaixo indicados:

Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos. A Classe está sujeita aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma

relevante os mercados financeiro e de capitais brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar suas políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. 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 valores dos ativos da Classe e rentabilidade futura;

Risco de Condições Econômicas Adversas: Condições econômicas adversas nas regiões nas quais estão localizados os Ativos Imobiliários podem reduzir os níveis de ocupação, locação ou, no caso de venda, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários. Se os Ativos Imobiliários não gerarem receita suficiente para que possam cumprir com suas obrigações, a Classe pode vir a ser afetada adversamente. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa no valor dos Ativos Imobiliários e afetar adversamente a rentabilidade da Classe;

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, 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;

Risco de contingências ambientais: Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe;

Risco tributário: Existe o risco das regras tributárias estabelecidas na Lei nº 9.779/99 e na Lei nº 11.033/04, serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente quando da realização do investimento na Classe;

Risco relativo à concentração e pulverização das Cotas: Não há restrição ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Desta forma poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas da Classe, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário da Classe e/ou dos Cotistas;

Risco de diluição: Na eventualidade de novas emissões de Cotas da Classe, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída; e

Riscos relacionados à liquidez: Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que a Classe é fechada e não admite resgate convencional de Cotas, a liquidez das Cotas pode ser prejudicada no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Adicionalmente, o Cotista deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e existe o risco de não ser possível a alienação de sua participação na Classe no momento e nas condições que desejar.

11. Evolução do valor da cota e da rentabilidade

O valor patrimonial da cota no último dia útil, o patrimônio líquido médio mensal, as rentabilidades mensais e acumuladas no exercício estão apresentadas da seguinte forma em 31 de dezembro de 2024:

			Rentabilidade em %	
			Fundo	
Data	**PL Médio**	**Valor da Cota**	**Mensal**	**Acumulada**
20/03/24 (*)	-	1.000,000000		
28/03/24	-	988,727768	(1,13%)	(1,13%)
30/04/24	10.918	985,051923	(0,37%)	(1,49%)
31/05/24	12.407	983,591224	(0,15%)	(1,64%)
28/06/24	12.403	982,113353	(0,15%)	(1,79%)
31/07/24	12.402	980,624755	(0,15%)	(1,94%)
30/08/24	12.381	978,747904	(0,19%)	(2,13%)
30/09/24	12.377	975,059392	(0,38%)	(2,49%)
31/10/24	17.416	973,698747	(0,14%)	(2,63%)
29/11/24	33.302	973,152850	(0,06%)	(2,68%)
31/12/24	33.220	929,104772	(4,53%)	(7,09%)

(*) Data de início das atividades

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

12. Transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía aplicação em fundo de investimento junto a administradora no montante de R$ 2, além do total provisionado em taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 9, o Fundo havia um saldo a pagar no montante de R$ 9 referente a taxa de administração e R$ 11 referente a taxa de gestão.

13. Tributação

De acordo com a Lei 8.668/93, alterada pela lei 9.779/99: (i) os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência de imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%; (ii) os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de quotas também sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20%; e (iii) o Fundo que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das cotas do Fundo, não contará com o regime diferenciado, estando sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, 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 alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

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.

14. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 162 de 13 de julho de 2022, informamos que o Fundo contratou os auditores independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não ocorrendo à prestação de qualquer outro tipo de serviço.

15. Deliberações em Assembleia

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 21 de agosto de 2024 foram deliberados:

(i) a amortização parcial das Cotas do Fundo, nos termos da regulamentação em vigor, no montante de R$ 5.000,00, a ser paga até o dia 22 de agosto de 2024.

16. Outras Informações

IN CVM 175

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175, e as alterações trazidas pela Resolução 181 de 28 de março de 2023, 184 de 31 de maio de 2023, 187 de 27 de setembro de 2023, 200 de 12 de março de 2024, 206 de 04 de julho de 2024 e 214 de 30 de setembro de 2024 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 nº472/08 e entrará em vigor em 2 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão 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.

17. 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.

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

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