SÊNIOR
Auditores e Consultores

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANTILHAS
CNPJ: 26.452.053/0001-37
(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

SÊNIOR
Auditores e Consultores

Maringá – PR, 24 de março de 2025.

Aos
Administradores e Cotistas do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANTILHAS
(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Prezados Senhores,

Encaminhamos, por intermédio da presente, para apreciação e análise de Vs. Sas., **Relatório dos Auditores Independentes,** sobre as demonstrações financeiras levantadas em 31 de dezembro de 2024.

Colocamo-nos à disposição de Vs. Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que julgarem necessários.

Atenciosamente,

AGNALDO APARECIDO DE SOUZA
Contador Responsável – CRC-PR 038047/O-0
SÊNIOR AUDITORES INDEPENDENTES S.S
CRC-PR 004940/O-6

SÊNIOR
Auditores e Consultores

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANTILHAS
CNPJ: 26.452.053/0001-37
(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2024

Conteúdo

- **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis, 4 a 8**
- **Demonstração da posição financeira, 9**
- **Demonstração do resultado do exercício, 10**
- **Demonstração das mutações do patrimônio líquido, 11**
- **Demonstração dos fluxos de caixas (método indireto), 12**
- **Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis, 13 a 40**

SÊNIOR
Auditores e Consultores

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e Cotistas do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANTILHAS
(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANTILHAS**, que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado do exercício, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixas para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANTILHAS** em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações, as mutações do patrimônio líquido e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. 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 (CFC), 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 exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

a) Determinação do valor justo das propriedades para investimento

Conforme nota explicativa n° 5, Propriedades para Investimento, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía propriedade para investimento no montante de R$ 295.290 mil, que representava 95,08 % do patrimônio líquido do Fundo.

A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada como principal assunto de auditoria, devido a representatividade do montante, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e, pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento. A Administração do Fundo contratou especialista externo para avaliação do valor justo das propriedades para investimento, tendo como metodologia a utilização da técnica do Fluxo de Caixa Descontado.

b) Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Aplicamos o seguinte escopo para análise do assunto:

- Confronto saldo contábil x carteira de investimentos;
- Análise da classificação contábil dos ativos propriedades para investimentos;
- Análise do laudo de avaliação do valor justo das propriedades para investimento elaborado pelo especialista;
- Análise da adequação dos cálculos matemáticos das projeções;
- Análise da sensibilidade das premissas e cenários para projeções, com base em dados de mercado e pelos contratos de locação em vigor;
- Análise dos elementos mínimos necessários para o laudo de avaliação, conforme previsto no suplemento H da Instrução nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários;
- Análise da exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administração do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração; e
- Avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas nas notas explicativas anteriormente mencionada.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas para avaliação do valor justo da propriedade de investimento do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações financeiras comparativas

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, utilizadas para fins de comparação foram por nós auditadas, sendo que emitimos em 13 de março de 2024 relatório de auditoria sem modificações.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor

A administração do Fundo é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da administração somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da Administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 uma 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 contábeis.

Como parte de uma 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 contábeis, 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 nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administradora do Fundo.

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

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 manterem em continuidade operacional.

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

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis individuais do exercício corrente e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não devesse 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.

Maringá – PR, 24 de março de 2025.

AGNALDO APARECIDO DE SOUZA
Contador Responsável – CRC-PR 038047/O-0
SÊNIOR AUDITORES INDEPENDENTES S.S
CRC-PR 004940/O-6

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANTILHAS
CNPJ: 26.452.053/0001-37
Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda. - CNPJ nº: 00.329.598/0001-67

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2024			31/12/2023		
ATIVO	**Qtde.**	**Em R$ mil**	**% S/ PL**	**Qtde.**	**Em R$ mil**	**% S/ PL**
CIRCULANTE		**14.937**	**4,94**		**7.490**	**2,83**
Disponibilidades		**219**	**0,07**		**3.492**	**1,25**
Bancos Conta Movimento		219	0,07		3.492	1,25
Títulos e valores mobiliários		**10.012**	**3,35**		**-**	**0,14**
Cotas de fundo de investimento		**10.012**	**3,22**		**-**	**-**
Santander DI TIT Publ. Prem.	240.337,00	10.012	3,22		-	-
Valores a receber		**4.706**	**1,51**		**3.998**	**1,43**
Outros valores		872	0,28		55	0,02
Aluguel à receber		3.834	1,23		3.943	1,41
NÃO CIRCULANTE		**295.681**	**95,08**		**271.311**	**97,21**
Cotas de companhia de capital fechado		**391**	**0,13**		**391**	**0,14**
Participações societárias		391	0,13		391	0,14
Propriedade para investimento		**295.290**	**95,08**		**270.920**	**97,21**
Propriedades para investimentos		295.290	95,08		270.920	97,21
TOTAL DO ATIVO		**310.618**	**100,02**		**278.801**	**100,03**
PASSIVO						
CIRCULANTE		**57**	**0,02**		**77**	**0,03**
Valores a pagar		**57**	**0,02**		**77**	**0,03**
Despesa de taxa de administração		21	0,01		20	0,01
Despesa de taxa de gestão		36	0,01		33	0,01
Despesa de taxa de fiscalização CVM		-	-		24	0,01
TOTAL DO PASSIVO		**57**	**0,02**		**77**	**0,03**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**310.561**	**100,00**		**278.724**	**100,00**
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PASSIVO		**310.618**	**100,02**		**278.801**	**100,03**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANTILHAS
CNPJ: 26.452.053/0001-37
Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda. - CNPJ nº: 00.329.598/0001-67

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO
Períodos findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário da cota)

	31/12/2024	31/12/2023
Resultado dos ativos imobiliários	**49.926**	**47.777**
Rendas de alugueis	39.271	38.343
Rendas de acordos de aluguéis	-	519
Rendas de contrato deireito de uso - CDU	33	98
Rendas de aluguéis exercícios anteriores	609	-
Rendas de multa e juros sobre aluguéis	55	24
Rendas de multa contratual sobre aluguéis	6	21
Rendas de merchandising	194	54
Receita de confissão de dívida	1.051	-
Receitas acordo condomínio e fundo de promoção	302	-
Perda com aluguéis faturados - inadimplentes	(236)	(787)
Rendas de demanda judicial	17	99
Ressarcimento de custas cartoriais/processuais	16	89
Ajuste ao valor justo	14.540	18.849
Despesas tributárias	(196)	(305)
Despesas manutenção predial	(477)	(425)
Despesas de condôminio	(3.247)	(5.381)
Despesas com prestação de serviços	(1.000)	(811)
Despesas custas judiciais e legais	(60)	(129)
Água e energia	(13)	(46)
Despesas com cartórios	(47)	(2)
Outras despesas/receitas operacionais	(203)	(1.534)
Consultoria	(689)	(899)
Resultado líquido de propriedades para investimento	**49.926**	**47.777**
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	**643**	**89**
Resultado com aplicações em fundos de renda fixa	643	89
Outras receitas e despesas operacionais	**(466)**	**177**
Outras receitas operacionais	(466)	177
Demais despesas	**(766)**	**(769)**
Taxa de administração	(237)	(241)
Taxa de gestão	(423)	(403)
Auditoria	-	(63)
Laudo de avaliação	(95)	-
Taxa de fiscalização CVM	(6)	(57)
Anbima	(4)	(4)
Tarifa bancária	(1)	(1)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	**49.337**	**47.274**
Quantidade de cotas integralizadas	197.262	197.262
Lucro (prejuízo) líquido por cota integralizada - R$	250,111441	239,651475

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANTILHAS
CNPJ: 26.452.053/0001-37
Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda. - CNPJ nº: 00.329.598/0001-67

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
Períodos findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas de investimentos	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**190.288**	**55.271**	**245.559**
Emissão de cotas	1.570	-	1.570
Amortização de cotas - distribuição de rendimentos	(15.679)	-	(15.679)
Lucro líquido do exercício	-	47.274	47.274
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**176.179**	**102.545**	**278.724**
Emissão de cotas	6.500	-	6.500
Amortização de cotas - distribuição de rendimentos	(24.000)	-	(24.000)
Lucro líquido do exercício	-	49.337	49.337
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**158.679**	**151.882**	**310.561**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANTILHAS

CNPJ: 26.452.053/0001-37

Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda. - CNPJ nº: 00.329.598/0001-67

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA – MÉTODO INDIRETO

Períodos findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Ajustes do lucro líquido		
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	**49.337**	**47.274**
(-) Ajuste ao valor justo	(14.540)	(18.849)
(-) Resultado das aplicações em cotas de fundo de renda fixa	(643)	(89)
(+) Taxa administrativa não liquidada	21	20
(+) Taxa de gestão não liquidada	36	33
(+) Taxa Anbima não liquidada	-	24
Lucro líquido ajustado	**34.211**	**28.413**
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(Aumento) valores a receber	(708)	(3.963)
Redução/(aumento) de títulos e valores mobiliários	(9.369)	1.320
(Redução) em valores a pagar	(77)	(72)
Caixa líquido das atividades operacionais	**24.057**	**25.698**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(+) Aquisição de ações de companhias/imóveis	(9.830)	(8.850)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(9.830)**	**(8.850)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(-) Amortização de cotas - distribuição de rendimentos	(24.000)	(15.679)
(+) Emissão de cotas	6.500	1.570
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(17.500)**	**(14.109)**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(3.273)**	**2.739**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	**3.492**	**753**
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	**219**	**3.492**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ANTILHAS (“FUNDO") é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, dividido em cotas, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio regidopelo Regulamento, de acordo com a Lei n. 8.668, a Instrução CVM 472 e as demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VII do seu Regulamento,preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo; (ii)no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimentoem Outros Ativos; visando rentabilizar aos investimentos efetuados pelos Cotistasmediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo; ou (b) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

O Fundo se destinará exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedidapela CVM em vigor, observado o Artigo 9-A da Instrução CVM 539.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos- FGC.

2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, especificamente Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022 e Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e demais alterações posteriores.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas eestimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras apresentadas foram aprovadas pela Administradora em 24 de março de 2025.

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou

consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2. Instrumentos financeiros

a. Classificação dos instrumentos financeiros

i. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

ii. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

iii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento.
Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

iv. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Outros Valores: representam valores adiantados ao fundo para a aquisição de materiais, prestações de serviços e despesas diversas e que são baixados mensalmente conforme as notas fiscais são emitidas e

apresentadas.

Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Ações em companhias fechadas: representam participação sociedade de capital fechado, com os propósitos de desenvolvimentos imobiliários.

v. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação:

Os passivos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Valores a pagar: referem-se a despesas administrativas previstas no regulamento ou acordos contratuais do Fundo e que possuem saldo a pagar

b. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

i. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

ii. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

iii. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3. Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações originadas de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5. Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

i. Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa n° 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

ii. Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa n° 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa n° 5.

iii. Provisões para perdas esperadas de crédito: as provisões para perdas com contas a receber são mensuradas a um valor igual à perda de crédito esperada para a vida inteira do instrumento. Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Fundo considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Fundo, na avaliação de crédito e considera informações prospectivas. O Fundo presume que o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente se este estiver com mais de 90 dias de atraso, se tratar-se de cliente recorrente, todos os valores a receber são provisionados, vencidos e a vencer.

3.7. Resultado por cota

O resultado por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

O montante, a natureza, as faixas de vencimento dos títulos e valores mobiliáriosclassificados como títulos para negociação, em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 eram o seguinte:

	Saldo em 31 de dezembro de 2024		
Títulos para negociação	**Quant.**	**Valor de Mercado**	**Faixa de vencimento**
Cotas de fundo de investimento			
Santander DI TIT Publ. Prem.	240.337	10.012	Não Aplicável
Total		**10.012**	

As cotas de fundo de investimento são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pelas Instituições Financeiras custodiantes dos fundos onde os recursos são aplicados. Na hipótese de não divulgação das cotas, serão utilizadas as cotas do dia imediatamente anterior.
Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo reconheceu o montante de R$ 643 (2023: R$ 89), como resultado de Resultado com aplicações em fundos de renda fixa, como demonstrado no quadro da demonstração do resultado.

5. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

5.1. Imóveis

		Valor contábil		
	31/12/2024	**Valor justo**	**Aquisição**	**31/12/2023**
Descrição do empreendimento				
Centro de Distribuição - Osasco	32.450	2.450	-	30.000
Shopping Assis	6.650	500	-	6.150
Shopping Colombo	49.870	7.420	-	42.450
Shopping Franco da Rocha	66.450	450	-	66.000
Imóvel Fortaleza	11.600	120	-	11.480
Imóvel Sorocaba	2.825	(15)	-	2.840
Imóvel Botucatu	12.270	270	-	12.000
Imóvel Osasco	24.000	200	-	23.800
Imóvel Mauá	6.650	400	-	6.250
Imóvel Curitiba	6.300	50	-	6.250
Imóvel Marília	16.600	2.450	-	14.150
Imóvel Suzano	7.940	90	-	7.850
Imóvel Carapicuíba	20.450	450	-	20.000
Imóvel Foz do Iguaçu	10.545	(455)	-	11.000
Imóvel Rio Claro	10.740	40	-	10.700
Imóvel Presidente Prudente	4.950	(40)	4.990	-
Imóvel Catanduva	5.000	160	4.840	-
	295.290	**14.540**	**9.830**	**270.920**

5.2. Descrição dos Imóveis

Centro de Distribuição – Osasco

Trata-se de imóvel industrial em estrutura pré-moldada, adaptado para o uso logístico, com 12.443,28 m² de área construída implantado em um terreno de 19.436,00 m² de formato aproximadamente trapezoidal, localizado no Km 15,6 da Rodovia Anhanguera, sentido São Paulo, Bairro da Platina, Município de Osasco – SP, registrado na matrícula n° 33.309 do Cartório do 2° Oficial de Registro de Imóveis de Osasco – SP.

Conforme laudo de avaliação realizado em dezembro de 2023, o ativo foi ajustado o seu valor justo para o montante de R$ 32.450 (R$ 30.000 em 2023), reconhecendo um ajuste positivo no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 ao montante de R$ 2.450 (R$ 2.800 em 2023). O laudo foi elaborado pela Horbia Partners Consultoria, pelo método do fluxo de caixa descontado.

Shopping Assis

Trata-se de empreendimento em operação desde 12 de julho de 2012, voltado para as classes B, C e D, com 2.400 m² de ABL, denominado Assis Plaza Shopping, localizado na Avenida Rui Barbosa, n° 300, Centro, Município de Assis Assis – SP, registrado na matrícula n° 31.918 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Assis – SP.
Durante o ano de 2023 foram efetuadas benfeitorias no empreendimento no montante de R$ 29.

Conforme laudo de avaliação realizado em dezembro de 2024, o ativo foi ajustado o seu valor justo para o montante de R$ 6.650 (R$ 6.150 em 2023), reconhecendo um ajuste positivo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o montante de 500 (R$ 621 em 2023). O laudo foi elaborado pela Horbia Partners Consultoria, pelo método do fluxo de caixa descontado.

Shopping Colombo

Trata-se de empreendimento em operação desde abril de 2006, voltado para as classes C e D, com 17.800 m² de ABL, denominado Colombo Park Shopping, composto por 3 pavimentos (garagem, térreo e 1º pavimento), localizado na Rua Dorval Ceccon, nº 664, Bairro do Jardim Nossa Senhora de Fátima, Colombo – PR, registrado na matrícula n° 70.170 do Cartório de Registro de Imóveis em Colombo – PR.

Durante o ano de 2023 foram efetuadas benfeitorias no empreendimento no montante de R$ 1.936.

Conforme laudo de avaliação realizado em dezembro de 2024, o ativo foi ajustado o seu valor justo para o montante de R$ 49.870 (R$ 42.450 em 2023), reconhecendo um ajuste positivo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o montante de R$ 7.420 (R$ 9.914 em 2023). O laudo foi elaborado pela Horbia Partners Consultoria, pelo método do fluxo de caixa descontado.

Shopping Franco da Rocha

Trata-se de empreendimento em operação desde dezembro de 2017, voltado para as classes C e D, com 13.120 m² de ABL, denominado Shopping Franco da Rocha, localizado na Avenida dos Expedicionários, 77, Centro, Franco da Rocha – SP, registrado na matrícula n° 84.301, do Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de Franco da Rocha – SP.

Durante o ano de 2023 foram efetuadas benfeitorias no empreendimento no montante de R$ 704.

Conforme laudo de avaliação realizado em dezembro de 2023, o ativo foi ajustado o seu valor justo para o montante de R$ 66.450 (R$ 66.000 em 2023), reconhecendo um ajuste positivo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o montante de R$ 450 (R$ 12.896 em 2023). O laudo foi elaborado pela Horbia Partners Consultoria, pelo método do fluxo de caixa descontado.

Imóvel Fortaleza

Trata-se de imóvel comercial composto por loja e andares de escritórios, distribuídos em 10 pavimentos e a cobertura, denominado Edifício Antônio Diogo, com área total construída de 4.595,70 m², localizado na

Rua Barão do Rio Branco n° 1.006, Centro, Fortaleza – CE, registrado na matrícula n° 19.414 do Cartório de Registro de Imóveis da 2° Zona da Comarca de Fortaleza – CE.

Conforme laudo de avaliação realizado em dezembro de 2024, o ativo foi ajustado o seu valor justo para o montante de R$ 11.600 (R$ 11.480 em 2023), reconhecendo um ajuste positivo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o montante de R$ 120 (R$ 1.380 em 2023). O laudo foi elaborado pela Horbia Partners Consultoria, pelo método do fluxo de caixa descontado.

Imóvel Sorocaba

Trata-se de imóvel comercial composto por loja térrea mais dois andares, com área total construída de 663,53 m², localizado na Rua Sete de Setembro, 43, Centro, Sorocaba-SP, registrado na matrícula n° 53.978 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba – SP.

Conforme laudo de avaliação realizado em dezembro de 2024, o ativo foi ajustado o seu valor justo para o montante de R$ 2.825 (R$ 2.840 em 2023), reconhecendo um ajuste positivo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o montante de (R$ 15) (R$ 40 em 2023). O laudo foi elaborado pela Horbia Partners Consultoria, pelo método do fluxo de caixa descontado.

Imóvel Botucatu

Trata-se de imóvel comercial distribuído em 8 pavimentos (3 subsolos, térreo e mais 4 andares), com área total construída de 8.464,74 m², localizado na Rua Amando de Barros nº 505/515/517, Centro, Botucatu – SP, registrado na matrícula n° 13.160 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Botucatu/SP.

Conforme laudo de avaliação realizado em dezembro de 2024, o valor de mercado deste ativo livre para venda foi determinado no montante de R$ 12.270 (R$ 12.000 em 2023), reconhecendo um ajuste positivo no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o montante de R$ 270 (R$ 1.200 em 2023). O laudo foi elaborado pela Horbia Partners Consultoria, pelo método do fluxo de caixa descontado.

Imóvel Osasco

Trata-se de imóvel comercial distribuído em 4 pavimentos (térreo mais 3 andares), em 02 terrenos com formato em L e área total construída de 3.200,61 m², localizado na Rua Antonio Agu, 414 e Rua José Cianciarulo, 212, Centro, Município de Osasco – SP, registrados respectivamente nas matrículas nº 24.746 e nº 85.496 do Cartório do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Osasco – SP.

Conforme laudo de avaliação realizado em dezembro de 2024, o valor de mercado deste ativo livre para venda foi determinado no montante de R$ 24.000 (R$ 23.800 em 2023), reconhecendo um ajuste positivo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o montante de R$ 200 (R$ 1.800 em 2023). O laudo foi elaborado pela Horbia Partners Consultoria, pelo método do fluxo de caixa descontado.

Imóvel Mauá

Trata-se de imóvel comercial distribuído em 3 pavimentos (térreo mais 2 andares), com área total construída de 1.362,56 m², localizado na Avenida Barão de Mauá, nº 257, Centro, Mauá - SP, registrado na matrícula nº. 7.925 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mauá – SP.

Conforme laudo de avaliação realizado em dezembro de 2024, o valor de mercado deste ativo livre para venda foi determinado no montante de R$ 6.650 (R$ 6.250 em 2023), reconhecendo um ajuste positivo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o montante de R$ 400 (R$ 150 em 2023). O laudo foi elaborado pela Horbia Partners Consultoria, pelo método do fluxo de caixa descontado.

Imóvel Curitiba

Trata-se de imóvel comercial distribuído em 2 pavimentos (térreo e sobreloja), com área total construída de 350,41 m², localizado na Rua XV de Novembro, nº 310, CJ. 001 – Tipo 1, Condomínio Edifício Ozires Gava, Centro, Curitiba – PR, registrado na matrícula nº matrícula nº. 79.611 do Cartório do 4º Registro de Imóveis da Comarca de Curitiba – PR.

Conforme laudo de avaliação realizado em dezembro de 2024, o valor de mercado deste ativo livre para venda foi determinado no montante de R$ 6.300 (R$ 6.250 em 2023) reconhecendo um ajuste positivo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o montante de R$ 50 (R$ 550 em 2023). O laudo foi elaborado pela Horbia Partners Consultoria, pelo método do fluxo de caixa descontado.

Imóvel Marília

Trata-se de imóvel comercial distribuído em 3 pavimentos (térreo mais 2 andares), com formato em L e área total construída de 4.513,05 m², localizado na Rua 09 de Julho, 1114 e Rua Carlos Gomes, 649 e 663, Centro, Marília – SP, constituído por 7 (sete) edificações unificadas conforme Imóveis "B", "C", "D", "E", "F", "G" e "H" na Escritura Pública de Venda e Compra, registrados respectivamente nas matriculas nº 19.315; 19.440; 19.441; 38.816; 38.817; 38.818 e transcrição nº 13.550, todas do Cartório do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Marília – SP.

Conforme laudo de avaliação realizado em dezembro de 2024, o valor de mercado deste ativo livre para venda foi determinado no montante de R$ 16.600 (R$ 14.150 em 2023), reconhecendo um ajuste positivo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o montante de R$ 2.450 (R$ 450 em 2023). O laudo foi elaborado pela Horbia Partners Consultoria, pelo método do fluxo de caixa descontado.

Imóvel Suzano

Trata-se de imóvel comercial distribuído em 3 pavimentos (térreo, sobreloja e 2º andar), área total construída de 985,19 m², localizado na Rua General Francisco Glicério, 516, esquina com Travessa Guaió, Centro, Suzano – SP, registrado na matrícula nº 83.649 no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Suzano – SP.

Conforme laudo de avaliação realizado em dezembro de 2024, o ativo foi ajustado o seu valor justo para o

montante de R$ 7.940 (R$ 7.850 em 2023), reconhecendo um ajuste positivo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o montante de R$ 90 (R$ 550 em 2023). O laudo foi elaborado pela Horbia Partners Consultoria, pelo método do fluxo de caixa descontado.

Imóvel Carapicuíba

O imóvel composto por terreno constituído pelos lotes nºs 93, 94, 95 e 96, todos da mesma quadra nº XIX, com área total de 2.220 m², que está localizado à Avenida Inocêncio Seráfico, 3.444, esquina com Estrada Ernestina Vieira, Bairro da Vila Dirce, Município de Carapicuíba – SP, registrado sob a matrícula 4.097 no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Carapicuíba – SP.

Durante o ano de 2024 não foram efetuadas benfeitorias e 2023 foram efetuadas benfeitorias no empreendimento no montante de R$ 9.428.

Conforme laudo de avaliação realizado em dezembro de 2024, o valor de mercado deste ativo livre para venda foi determinado no montante de R$ 20.450 (R$ 20.000 em 2023), reconhecendo um ajuste negativo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o montante de 450 R$ (R$ 928 em 2023). O laudo foi elaborado pela Horbia Partners Consultoria, pelo método do fluxo de caixa descontado.

Imóvel Foz do Iguaçu

Trata-se de imóvel comercial, distribuído em 4 pavimentos, sendo, térreo, 2 andares e cobertura, área total construída de 4.100,24 m², localizado na Avenida Brasil, 1.099, quadra completada pelas ruas Quintino Bocaiuva, Almirante Barroso e Edmundo de Barros, Bairro do Centro, Município de Foz do Iguaçu, Estado de Paraná, registrado na matrícula nº 90.419 no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Foz do Iguaçu – PR.

Durante o ano de 2024 não foram efetuadas benfeitorias e 2023 foram efetuadas benfeitorias no empreendimento no montante de R$ 3.574.

Conforme laudo de avaliação realizado em dezembro de 2024, o ativo foi ajustado o seu valor justo para o montante de R$ 10.545 (R$ 11.000 em 2023), reconhecendo um ajuste negativo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 no montante de R$ 455 (resultado negativo R$ 1.274). O laudo foi elaborado pela Horbia Partners Consultoria, pelo método do fluxo de caixa descontado.

Imóvel Rio Claro

Trata-se de imóvel comercial distribuído em um único piso, área total construída de 14.864,89 m², localizado na Avenida Apia, 80, entre as vias Rua I – VLA e Rodovia Washington Luiz, Zona de Expansão Urbana, Município de Rio Claro, Estado de São Paulo, registrado na matrícula nº 53.388 no 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro – SP.

Conforme laudo de avaliação realizado em dezembro de 2024, o ativo foi ajustado o seu valor justo para o montante de R$ 10.740 (R$ 10.700 em 2023), reconhecendo um ajuste negativo no exercício findo em 31

de dezembro de 2024 o montante de R$ 40 (resultado positivo R$ 11.300 em 2023). O laudo foi elaborado pela Horbia Partners Consultoria, pelo método do fluxo de caixa descontado.

Imóvel Presidente Prudente

Trata-se de imóvel comercial distribuído em um único piso, área total construída de 4.513,05 m², localizado na Rua Siqueira Campos, 605, Bairro do Centro, Município de Presidente Prudente, Estado de São Paulo. Registrado na matrícula nº 95.663 no 2º Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente.

Conforme laudo de avaliação realizado em dezembro de 2024, o ativo foi ajustado o seu valor justo para o montante de R$ 4.950, reconhecendo um ajuste negativo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o montante resultado negativo de R$ 40. O laudo foi elaborado pela Horbia Partners Consultoria, pelo método do fluxo de caixa descontado.

Imóvel Catanduva

Trata-se de imóvel comercial distribuído em um único piso, área total construída de 1.055,20 m², localizado na Praça Monsenhor Albino, 46 e 50, Bairro do Centro, Município de Catanduva, Estado de São Paulo. Registrado na matrícula nº 95.663 no 1º Registro de Imóveis Comarca Catanduva.

Conforme laudo de avaliação realizado em dezembro de 2024, o ativo foi ajustado o seu valor justo para o montante de R$ 5.000, reconhecendo um ajuste positivo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o montante de R$ 160. O laudo foi elaborado pela Horbia Partners Consultoria, pelo método do fluxo de caixa descontado.

a) Receita com aluguéis

Durante os exercícios findos de 2024, o Fundo de Investimento Imobiliário Antilhas obteve receita com aluguéis desses imóveis no montante de R$ 39.271 mil (R$ 38.343 mil em 2023).

Em 31 de dezembro de 2024 a contabilização das receitas de aluguéis com vencimento em janeiro de 2025 foi reconhecida pelo regime de competência de acordo com as definições do Pronunciamento Técnico CPC 00 - Estrutura Conceitual para Elaboração e Divulgação de Relatório Contábil-Financeiro.

6. COTAS DE COMPANHIA DE CAPITAL FECHADO

6.1. Empresa

	Valor contábil	
	31/12/2024	**31/12/2023**
Descrição da participação societária		
MR CORP Empreendimentos SPE Ltda. (i)	391	391
Total	**391**	**391**

(i) MR CORP Empreendimentos SPE LTDA – CNPJ 46.267.528/0001-22

O Fundo adquiriu a totalidade das cotas da Sociedade Empresária Limitada MR CORP Empreendimentos SPE Ltda. ("MR CORP") – CNPJ/MF nº 46.267.528/0001-22, situada à Avenida Paulista nº 407 – 8º Andar - Sala 01, CEP 01311-906, Bela Vista – Cidade de São Paulo e no Estado de São Paulo – SP.

A atividade principal e única da companhia tem sido a incorporação e exploração de empreendimento imobiliário, compra e venda de imóveis, reformas e a realização e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

6.2. Composição Societária

		31 de dezembro 2024 e 2023 contrato social – 100%		
		Nº de cotas detidas	**Valor nominal R$**	**Preço nominal**
31/12/2024		-	-	-
31/12/2023		391.033	391	R$1,00 (um real)
	Total	**391.033**	**391**	

6.3. Posição Patrimonial

31 de dezembro de 2023 balanço "MR CORP"				Balanço Fundo
Capital Social Subscrito R$	**Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC) R$**	**Redução de capital social por excesso R$**	**Capital Social "MR CORP" R$**	**Posição patrimonial detida pelo Fundo R$**
7.212	8.850	(15.671)	391	391

(i) Conforme Ata da Reunião de Sócios "MR CORP", realizada em 20 de dezembro de 2023, o único sócio representado pelo Fundo, deliberou pela redução do capital social de R$ 16.062 para R$ 391, com base nos valores do capital social levantados em novembro de 2023, perfazendo uma redução no montante de R$ 15.671, em razão da conclusão das obras e reformas realizadas nos imóveis de propriedade do Fundo, conforme segue:

a. Imóvel Carapicuíba- SP, valor: R$ 9.428.
b. Imóvel Foz do Iguaçu – PR, valor: R$ 3.574.
c. Imóvel Franco da Rocha – SP, valor: R$ 704.
d. Imóvel Assis- SP, valor: R$ 29.
e. Imóvel Colombo – PR, valor, R$ 1.936.

7. OUTROS VALORES

Representam valores pagos para prospecção de novos empreendimentos, visando aumentar o portfólio da carteira do Fundo, com uma melhor rentabilidade no futuro para os cotistas, e por valores adiantados a

fornecedores de obra para a aquisição de materiais e que são baixados mensalmente conforme a entrega do material é efetuada e a nota fiscal emitida, juntos dos AFACs adiantados no fundo para um futuro aumento de Capital.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo possui o montante de R$ 872 e (R$ 55 em 2023) outros valores a receber referente a AFACs e Adiantamento de despesas.

8. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

O Fundo não pode realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não realizou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

9. PRINCIPAIS FATORES DE RISCOS

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 risco, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.
Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados no Regulamento:

(i) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização** – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflaçãoe implementar as políticas econômicas e monetárias têm envolvido, no passado recente,alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado decapitais nacional. A adoção de medidas que possam resultas na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição derendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de jurosresultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

(ii) **Risco de Crédito** – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhe serão pagos a

partir da percepção pelo Fundo dos valores que forem pagos peloslocatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dosimóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

(iii) **Risco de Liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

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

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

(vi) **Risco tributário** – A Lei n° 9.779 estabelece que os Fundos de Investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ouem conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda daPessoa Jurídica - "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social - "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à

incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

(viii) **Risco de concentração da carteira do Fundo** – O Fundo destinará recursos captadosem sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

(ix) **Risco da administração dos imóveis por terceiros** – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimento poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

(x) **Riscos jurídicos** – Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladasatravés 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.

(xi) **Risco *de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel*** – Apesar de os temos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e osrespectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário depagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às

condições previstas no artigo 19 da Lei n° 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termose condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei n° 8.245/91 a despeito das características e naturezas atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

(xii) **Riscos ambientais** – Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(xiii) **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.

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

(xv) **Riscos de despesas extraordinárias** – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

(xvi) **Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** – Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não temcontrole nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições de economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

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

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

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

10. RENTABILIDADE

O Patrimônio Líquido médio no exercício, valor da cota e rentabilidade estão apresentadas abaixo:

		Cotas - rentabilidade	
	Patrimônio Líquido médio	**Valor da cota**	**Rentabilidade Período % (*)**
Exercício findo em 31/12/2024	162.873	1.539,433400	8,95
Exercício findo em 31/12/2023	253.548	1.412,969024	12,80

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

11. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS

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

Observados eventuais reinvestimentos e/ou a securitização de créditos imobiliários de titularidade do Fundo visando o reinvestimento, o Administrador distribuirá, no mínimo,95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerradoem 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento.

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º(décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas.

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

O Administrador, mediante deliberação dos Cotistas do Fundo, visando arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, poderásugerir a formação de uma Reserva de Contingência, mediante a retenção de até 30% (trinta por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.

Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

(i) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
(ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
(iii) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
(iv) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridasem data anterior ao início da locação;
(v) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, deintercomunicação, de esporte e de lazer;
(vi) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
(vii) constituição de fundo de reserva.

Sem prejuízo da Reserva de Contingência, o Administrador, mediante deliberação dos Cotistas do Fundo, poderá sugerir a formação de uma Reserva de Manutenção, mediante a retenção de até 60% (sessenta por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente, a qual será destinada a:

(i) realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo;
(ii) realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo; e
(iii) realização de obras visando a alienação ou locação dos Imóveis-Alvo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024, houve a distribuição de rendimentos no valor de R$ 24.000 (R$ 15.679 em 2023), contabilizado em conta retificadora do patrimônio líquido na forma de amortização de cotas sem redução das quantidades de cotas emitidas.

12. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração e gestão do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador e Gestor uma Taxa de Administração, equivalente mensal de R$ 40 em 22 de outubro de 2019, valor este que atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M (índice Geral de Preços de Mercado) apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, equivale a R$ 54.494 em 31 de dezembro de 2023.

A remuneração prevista no caput deste Artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e pagamensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

Não será devida nenhuma Taxa de Performance pelo Fundo.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagasdiretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.
O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024, foi provisionado a título de taxa de administração, os montantes de R$ 237 e (R$ 323 em 2023).

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024, foi provisionado a título de taxa de gestão, os montantes de R$ 423 e (R$ 403 em 2023).

13. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Os serviços são prestados:

Controladoria:	Sefer Investimentos DTVM Ltda.
Escrituração:	Sefer Investimentos DTVM Ltda.
Gestão:	Sueste Capital Gestão de Recursos Ltda.
Tesouraria:	Sefer Investimentos DTVM Ltda.
Distribuição de cotas:	Sefer Investimentos DTVM Ltda.

14. CUSTÓDIA DOS TÍTULOS EM CARTEIRA

O Administrador do Fundo dispensou a contratação do serviço de custódia, nos termosdo Artigo 29, §3° da Instrução CVM 472.

Caso os ativos financeiros do Fundo ultrapassem o limite de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido

do Fundo, o Administrador deverá, sem a necessidade de convocação de Assembleia Geral de Cotistas, contratar instituição habilitada perante a CVM para a prestação de serviços de custódia.

As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo.

As atividades de distribuição das Cotas do Fundo serão realizadas pelo Administrador em regime de melhores esforços.

15. PRINCIPAIS ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

Os encargos debitados ao fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, estão apresentados da seguinte maneira:

	31/12/2024	% s/ PL	31/12/2023	% s/ PL
Patrimônio líquido médio	**162.873**		**253.548**	
Despesas	**(765)**	**0,47**	**(769)**	**0,30**
Taxa de administração	(237)	0,15	(241)	**0,10**
Taxa de gestão	(423)	0,26	(403)	**0,16**
Serviços de avaliação	-	-	-	**-**
Auditoria	-	-	(63)	**0,02**
Laudo de avaliação	(95)	0,06	-	**-**
Taxa de fiscalização CVM	(6)	-	(57)	**0,02**
Anbima	(4)	-	(4)	**-**
Tarifa bancária	(1)	-	(1)	**-**

16. PARTES RELACIONADAS AO FUNDO

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

	31/12/2024		31/12/2023	
Transações	**Exigibilidade**	**Despesas**	**Exigibilidade**	**Despesas**
Taxa de administração	21	(237)	20	(241)
Taxa de gestão	36	(423)	33	(403)

17. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na redemundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do enviodas informações referidas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa,

Balcão, bem como à CVM, através doSistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

18. EMISSÃO, RESGATE E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R$ 200.000 (duzentos milhões de reais), divididos em 200.000 (duzentas mil) Cotas de classe única, que correspondem a frações ideais patrimônio, todas nominativas e mantidas em conta de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no Regulamento.Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Fica facultada a subscrição parcial das Cotas integrantes da primeira emissão, bem comoo cancelamento do saldo não colocado, nos termos do Artigo 13 da Instrução CVM 472,observada a quantidade mínima de 1.000 (mil) Cotas, ou seja, de R$ 1.000 (um milhão de reais).

Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato de conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

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

Nas Cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidos sejam disponibilizados ao Administrador após as 16h00 (dezesseis horas), será utilizado o valor da Cota Dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas em circulação, nos termos do Artigo 265, Parágrafo Primeiro, inciso "ii" do Regulamento, inclusive em situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais continências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos investimentos para o Fundo(v) cotistas poderão realizar a venda balcão das cotas sob sua responsabilidade.

O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista:

(i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas;

(ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas;

Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo:

O direito de preferência deverá ser exercido pelo Cotista em até 30 (trinta) dias daAssembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros. O exercício do direito de preferência deverá ser efetivado no referido prazo, através da assinatura da ata de Assembleia Geral de Cotistas, na hipótese dos Cotistas presentes à Assembleia Geral, e/ou de documento a ser encaminhado pelo Administrador para este fim.

As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede doAdministrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas. No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

(i) nome e qualificação do subscritor;
(ii) número de Cotas subscritas;
(iii) preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
(iv) condições para integralização de Cotas.

As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos do Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento.

A integralização das Cotas deverá ser feita (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante, e/ou (iii) pela conferência de títulos e valores mobiliários na integralizaçãode cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção dessesprocedimentos.

As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional, deverão estar imediatamente disponíveis e

transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administradorem uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, cheque, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser realizada por meio de chamadas de capital realizadas pelo Administrador. As chamadas de Capitaldeverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do Fundo e aplicadas conforme definido noRegulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo investidor.

A avaliação dos títulos e valores mobiliários será efetivada pelo custodiante, conforme o caso, e de acordo com a regulamentação vigente e em seu manual.

É dispensada a elaboração de laudo de avaliação para integralização em bens e direitos,em se tratando de fundo destinado exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do art. 55, inciso IV da Instrução CVM 472.

A integralização de bens e direitos deverá ser efetivada em até 180 (cento e oitenta) dias contados da assinatura do encerramento da oferta, podendo ser prorrogado por igual período a critério do Administrador.

Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde queatingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

Não haverá resgate de Cotas.

As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no SF - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no caput resultarána sujeição das

operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar,em caso de alteração na legislação tributária vigente.

O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas afim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus cotistas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024, foram emitidas 4.476,196079 cotas do Fundo (1.234,421042 cotas em 2023), no montante de R$ 6.500 (R$ 1.570 em 2023).

19. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido de R$ 310.562 (R$ 278.724 em 2023) está composto por 201.737,696928 (197.261,500849 em 2023) cotas totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de 1.539,433399 (R$ 1.412,969024 em 2023).

Durante os exercícios findos de 31 de dezembro de 2024 e 2023 não foram emitidas novas cotas.
O fundo emitiu as seguintes cotas:

Cotas emitidas	Quantidade	Valor unitário	Total
07/05/2024	1.023,799405	1.465,130759	1.500
30/12/2024	3.452,396673	1.448,269267	5.000
01/12/2023	790,8385869	1.264,480535	1.000
31/08/2023	311,945510	1.282,275226	400
30/06/2023	54,568690	1.282,786885	70
01/12/2023	77,068254	1.297,551128	100
Total	**5.710,617120**		**8.070**

Resgate das cotas: Não haverá resgate de cotas, exceto quando do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo aprovada em assembleia geral de cotistas.

Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de cotas.

20. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS

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

Observados eventuais reinvestimentos e/ou a securitização de créditos imobiliários de titularidade do Fundo visando o reinvestimento, o Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento.

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas.

Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo Primeiro acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

O Administrador, mediante deliberação dos Cotistas do Fundo, visando arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, poderá sugerir a formação de uma Reserva de Contingência, mediante a retenção de até 30% (trinta por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.

Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

(i) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

(ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

(iii) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

(iv) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

(v) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

(vi) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e

(vii) constituição de fundo de reserva.

Sem prejuízo da Reserva de Contingência, o Administrador, mediante deliberação dos Cotistas do Fundo, poderá sugerir a formação de uma Reserva de Manutenção, mediante a retenção de até 60% (sessenta por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente, a qual será destinada a:

(i) realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo;
(ii) realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo; e
(iii) realização de obras visando a alienação ou locação dos Imóveis-Alvo.

Rendimentos	**31/12/2024**	**31/12/2023**
(Prejuízo) Lucro líquido do exercício	**49.337**	**47.274**
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimentos	14.540	18.849
Receita com confissão de dívida	-	-
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas		
Aluguéis a receber		
Passivo não liquidado	**(765)**	**(769)**
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**63.112**	**65.354**
Rentenção de rendimentos - até 5%	-	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos pelo Fundo	-	-
Rendimentos declarados	-	-
Rendimentos a distribuir	-	-
Rendimentos de exercíos anteiores pagos no exercício	-	-
Rendiementos liquidos pagos no exercício		
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)		
% do resultado do exercício declarados (considenrando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)		
Difrença entre o lucro base caixa e rendimentos declarados		

21. LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA

a) Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a 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:

i. No último dia dos meses de maio e novembro; ou
ii. 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 Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 para 100 cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

b) Fundo

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste

benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

i. Distribuir, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos cotistas.
ii. Não investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

c) Cotista

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

d) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o Art. 3º, parágrafo 1º, inciso I da Lei N° 11.033/04 e alterações posteriores, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

iii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas;
iv. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam se incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

22. PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Instrução n° 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Sênior Auditores Independentes S.S. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

23. DEMANDAS JUDICIAIS

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

24. DELIBERAÇÕES EM ASSEMBLEIA

Em Assembleia Geral Ordinária de Cotistas realizada em 30 de dezembro de 2024, I. Aprovar a Sexta Emissão, que possui as seguintes características: a) Classe: Única; b) Série: Única; c) Quantidade de Cotas: Quantas forem necessárias para o alcance do valor total subscrito pelo Subscritor (conforme campo do preço total de integralização) d) Valor da Cota Inicial: Valor da cota apurado no fechamento do dia da efetiva integralização de cotas e) Taxa de Ingresso/ Distribuição Primárias das Cotas: Não haverá Taxa de Ingresso; f) Volume total da Oferta: R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais); g) Integralização: As Cotas da 6ª (Sexta) Emissão deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional; h) Prazo de Colocação: 180 (cento e oitenta) dias. II. A UNANIMIDADE dos cotistas AUTORIZARAM a Administradora a praticar todos os atos necessários ao cumprimento das deliberações acima, o que incluí, mas não se limita, a proceder com todas as comunicações que se façam necessárias.

Em Assembleia Geral Ordinária de Cotistas realizada em 14 de abril de 2023, foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: (i) Aprovar as contas da Demonstrações Financeiras do Fundo, devidamente acompanhadas do Parecer do Auditor Independente, referente aos exercícios sociais findo em 31 de dezembro de 2019, 31 de dezembro de 2020, 31 de dezembro de 2021, e de 31 de dezembro de 2022; e (ii) autorização para a Administradora praticar todos os atos necessários ao deliberado em assembleia.

25. OUTROS ASSUNTOS

Foi autorizado, em março de 2024 pelo Banco Central do Brasil (BACEN), a alteração da denominação social de Indigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. para Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

26. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não há eventos subsequentes a serem divulgados entre a data de encerramento do exercício social do Fundo e da divulgação das demonstrações financeiras que tenham, ou possam vir a ter efeito relevante sobre a situação financeira e os resultados futuros do Fundo.

****

Diretora responsável:	**Contador:**
Fernanda Silva Herrera	Alan Silva dos Santos
	CRC – 1SP 344488/O-6