Êxitus Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário

CNPJ: 12.358.507/0001-09
(Administrado pelo Banco Genial S.A. -
CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstrações Financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro
de 2024 e 2023
e Relatório dos Auditores Independentes

KPDS 1437388

Conteúdo

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

Balanços patrimoniais **6**

Demonstrações do resultado **7**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido **8**

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto **9**

Notas explicativas às demonstrações financeiras **10**

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (21) 2207-9400
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Êxitus Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – FIAGRO – Imobiliário

Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Êxitus Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – FIAGRO – Imobiliário ("Fundo"), administrado pelo Banco Genial S.A. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Êxitus Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – FIAGRO – Imobiliário em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras ". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Outros assuntos

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 28 de março de 2024, sem modificação de opinião.

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

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

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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor justo de propriedades para investimentos (Nota Explicativa nº 4)	
Principais assuntos de auditoria	**Como nossa auditoria conduziu esse assunto**
Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R$ 676.122 mil, correspondente a 84,89% do patrimônio líquido, que são mensurados pelo seu valor justo determinado com base em laudo de avaliação, elaborado por avaliador independente, que utiliza dados e premissas baseados no método comparativo direto de dados de mercado. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses investimentos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação bem como as incertezas em relação à sua realização teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: • Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação dos laudos de avaliação; • Análise, com o auxílio nossos especialistas em avaliação, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos nos laudos de avaliação; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável os critérios utilizados na mensuração das ações de companhia de capital fechado, no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

Rio de Janeiro, 28 de março de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/O-6 F-RJ



Carlos José Aragão Lopes
Contador CRC RJ-109431/O-5

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

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

Êxitus Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário
CNPJ: 12.358.507/0001-09
Administrado por Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

Valores em Milhares de Reais

ATIVO	Nota	31/12/2024	%PL	31/12/2023	%PL
CIRCULANTE		**85.286**	**10,70**	**240.580**	**27,05**
Disponibilidades		**7.198**	**0,90**	**22**	**0,00**
Bancos conta movimento		7.198	0,90	22	0,00
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		**13.286**	**1,67**	**5.997**	**0,67**
Operações compromissadas	**4**	12.682	1,59	5.444	0,61
Cotas de fundos de investimento	**4**	604	0,08	553	0,06
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**-**	**0,00**	**27.180**	**3,05**
Letra de Crédito Imobiliário	**5**	-	0,00	27.180	3,05
Valores a receber		**64.802**	**8,13**	**207.379**	**23,33**
Valores a receber por venda de imóveis	**6,1**	60.478	7,59	204.481	22,98
Valores a receber de Arrendamento	**7**	4.324	0,54	2.898	0,35
Outros valores a receber		**-**	**0,00**	**2**	**0,00**
Despesas antecipadas		-	0,00	2	0,00
NÃO CIRCULANTE		**711.694**	**84,89**	**655.411**	**73,65**
INVESTIMENTO		**711.694**	**84,89**	**655.411**	**73,65**
Valores a receber		**35.572**	**4,47**	**-**	**0,00**
Valores a receber por venda de imóveis		35.572	4,47	-	0,00
Propriedades para investimento	**6.b e 6.d**	**676.122**	**84,89**	**655.411**	**73,65**
Imóveis acabados		15.415	1,94	15.415	1,73
Fazendas		191.230	24,01	201.817	22,68
Ajuste ao valor justo		469.477	58,94	438.179	49,24
TOTAL DO ATIVO		**796.980**	**95,59**	**895.991**	**100,70**
PASSIVO					
CIRCULANTE		**475**	**0,06**	**6.193**	**0,70**
Encargos a Pagar		**475**	**0,06**	**6.193**	**0,70**
Distribuição de rendimentos a pagar		9	0,00	-	0,00
Amortização a pagar		7	0,00	-	0,00
Taxa de administração a pagar		57	0,01	77	0,01
Taxa de gestão a pagar		24	0,00	-	0,00
Taxa de consultoria a pagar		375	0,05	375	0,04
Auditoria e custódia a pagar		3	0,00	-	0,00
Adiantamento de aluguel		-	0,00	5.741	0,65
TOTAL DO PASSIVO		**475**	**0,06**	**6.193**	**0,70**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**796.505**	**100,00**	**889.798**	**100,00**
Cotas integralizadas		353.609	44,40	426.966	47,98
Lucros Acumulados		442.896	55,60	462.832	52,02
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**796.980**	**100,06**	**895.991**	**100,70**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Êxitus Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário
CNPJ Nº: 12.358.507/0001-09
Administrado por Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Valores em Milhares de Reais, exceto lucro por cotas e quantidade de cotas

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO			
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	**7**	62.379	39.028
Resultado de vendas com propriedades para investimento	**6.d**	28.310	56.974
Receita de juros de valores a receber por venda de imóveis		17.016	49.790
Ajuste a valor justo de propriedades para investimentos	**6**	32.216	10.781
Despesas de tributos municipais e federais		(342)	(5.208)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		**139.579**	**151.365**
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		**139.579**	**151.365**
Outros Ativos Financeiros		**4.699**	**3.260**
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		53	665
Resultado com compromissadas		3.922	415
Resultado com títulos privados		724	2.180
Receitas / (despesas) operacionais		**(10.348)**	**(11.259)**
Despesas com taxa de administração	**10,1**	(743)	(790)
Despesas com taxa de gestão	**10,2**	(319)	(347)
Despesas de auditoria e custódia	**10,3**	(336)	(34)
Despesas de consultoria	**10,4**	(4.500)	(4.500)
Despesas legais		(34)	(15)
Taxa de fiscalização CVM		(51)	(87)
Outras receitas operacionais		879	749
Outras despesas operacionais		(5.244)	(6.235)
Lucro líquido do período		**133.930**	**143.366**
Quantidade de cotas		412.686	412.686
Lucro por cota (em Reais)		324,5324	347,3973
Rentabilidade % (lucro líquido (prejuízo) / patrimônio líquido médio)		15,77%	15,58%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Êxitus Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário

CNPJ Nº: 12.358.507/0001-09

Administrado por Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**400.235**	**582.907**	**983.142**
Cotas resgatadas por cisão	(84.607)	-	(84.607)
Cotas emitidas	111.338	-	111.338
Lucro líquido do exercício	-	143.366	143.366
Distribuição de resultado no exercício	-	(263.441)	(263.441)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**426.966**	**462.832**	**889.798**
Lucro líquido do exercício	-	133.930	133.930
Amortização de cotas	(73.357)	-	(73.357)
Distribuição de resultado no exercício	-	(153.866)	(153.866)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	353.609	442.896	796.505

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Êxitus Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro Imobiliário
CNPJ Nº: 12.358.507/0001-09
Administrado por Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÕES DO FLUXO DE CAIXA - Método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Valores em Milhares de Reais

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	55.211	39.167
Recebimento de outras rendas	840	749
Pagamento de taxa de Administração	(734)	(813)
Pagamento de taxa de Gestão	(323)	(349)
Pagamento de taxa da CVM	(50)	(88)
Pagamento de auditoria e custódia	(350)	(71)
Pagamento de serviços de consultoria	(4.500)	(4.458)
Pagamento de outros serviços	(4.677)	(11.504)
Caixa líquido das atividades operacionais	**45.417**	**22.633**
Fluxo de caixa das atividades de investimento:		
Aplicação e resgate de cotas de fundo de renda fixa	-	8.670
Aplicação e resgate de compromissadas	(4.199)	1.572
Aplicação e resgate de títulos privados	26.155	(25.000)
Rendimentos com títulos privados	1.748	-
Recebimento por vendas de propriedades para investimento	165.262	255.582
Caixa líquido das atividades de investimento	**188.966**	**240.824**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(153.857)	(263.441)
Amortização de cotas	(73.350)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(227.207)**	**(263.441)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**7.176**	**16**
Caixa e equivalente de caixa no início do período	22	6
Caixa e equivalente de caixa no final do período	7.198	22
TOTAL DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	**7.176**	**16**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto Operacional

O Êxitus Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio - Fiagro – Imobiliário ("Fundo"), administrado pelo Banco Genial S.A. ("Administrador"), e com a gestão feita pela Legend WM Gestão de Recursos Ltda. ("Gestor"), foi constituído em 08 de dezembro de 2010 sob forma de condomínio fechado e iniciou suas operações em 14 de janeiro de 2011, com prazo de duração indeterminado, classificado na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA") como "FII Renda/Gestão Ativa/Outros".

O Fundo é constituído em uma única Classe de Cotas, "Classe A", nos termos do artigo 5º do Anexo Normativo II à Resolução Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 175, a qual é destinada a Investidores Profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30/21.

O objetivo da Classe é investir preponderantemente em Ativos Alvo, tendo foco em obter rendimento de longo prazo através da compra, venda, locação e/ou outra forma de exploração, alocando prioritariamente em imóveis rurais e ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIAGRO-imobiliários, conforme selecionados pelo Consultor Imobiliário e aprovados pelo Comitê de Investimentos.

As aplicações da Classe não são garantidas pelo Administrador, Gestor ou pelo Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"), e estão sujeitas a riscos de investimento, incluindo possibilidade de perda do principal investido. Dessa forma, os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido da Classe se tornar negativo.

A Classe não possui suas cotas negociadas em bolsa de valores.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As presentes demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários ("FIIs"), regulamentados pelas Instruções nº 175/22 e 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos fundos de investimento imobiliário.

Em 29 de março de 2021 foi publicada a Lei nº 14.130, que alterou a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, para instituir os FIAGROs, e a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004. Nos termos da Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, até que futura regulamentação da CVM sobre os FIAGROs seja editada, o Fundo deverá observar provisoriamente a Instrução CVM nº 472/08.

Na elaboração das demonstrações financeiras do Fundo, premissas e estimativas de preços foram utilizadas para contabilização e determinação dos valores dos títulos e valores mobiliários e sociedades investidas integrantes da carteira de investimento do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.
As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 28 de março de 2025.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Classificação dos instrumentos financeiros

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 são adquiridos pela Classe tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

(i) ***Data de reconhecimento***
Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) ***Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração***
Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados 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. Esta categoria está composta por aplicações em cotas do Plural Yield Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável.

Provisão para perdas por redução do valor de recuperação: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

a. Provisões, 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 que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

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

b. Propriedades para investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedade para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura. Entende-se por custo dos imóveis em construção todos os gastos diretamente relacionados à unidade em construção.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

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 pelo Administrador do Fundo, deduzidos dos ajustes decorrentes dos valores das opções de compra outorgadas aos vendedores dos ativos ao Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

A avaliação dos imóveis integrantes a carteira do Fundo deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Se a instituição administradora concluir que o valor justo de uma propriedade para investimento em construção não é mensurável de maneira confiável, a mensuração deve ser feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quando a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

c. Reconhecimento de receitas e despesas

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

d. Caixa e equivalente de caixa

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

e. Recebimento de aluguéis

Os aluguéis a receber são registrados seguindo o regime de competência, constituindo provisão para perdas, nos casos em que haja indícios de alteração do recebimento do fluxo de caixa esperado.

A receita de aluguel de propriedades para investimento é reconhecida pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento operacional.

f. Outros ativos e passivos circulante e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com vencimento superior a 365 dias). Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com vencimento superior a 365 dias).

g. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo são apresentadas em Reais – R$, que representa a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo opera, e todos os valores são apresentados em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

h. Resultado líquido por cota

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

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Em 31 de dezembro de 2024, os ativos financeiros integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estavam assim classificados:

Títulos	Custo	Valor Justo	Faixa de vencimento
Operações compromissadas (a)	**12.692**	**12.682**	
Letras financeiras do tesouro	12.692	12.682	Acima de 360 dias
Cotas de fundo de investimento (b)	**524**	**604**	
Totais	**13.216**	**13.286**	

Em 31 de dezembro de 2023, os ativos financeiros integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estavam assim classificados:

Títulos	Custo	Valor Justo	Faixa de vencimento
Operações compromissadas (a)	**5.445**	**5.445**	
Letras financeiras do tesouro	5.445	5.445	Acima de 360 dias
Cotas de fundo de investimento (b)	**532**	**553**	
Totais	**5.977**	**5.998**	

(a) Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

(b) Cotas do Plural Yield Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI, administrado pelo BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária).

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não tinha posição em ativos financeiros de natureza imobiliária.

Os ativos financeiros de natureza imobiliária em 31 de dezembro de 2023, estão representadas por:

	Quantidade	Valor de mercado	Faixas de Vencimento
Letra de Crédito Imobiliário (a)	**5**	**27.180**	Até 1 ano
Total		**27.180**	

(a) Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía Letra de Crédito Imobiliário, no montante de R$ 27.180 com as características abaixo:

Emissora	Caixa Econômica Federal
Custodiante	Caixa Econômica Federal
Data de emissão	03/04/2023
Quantidade	3
Taxa	95% do CDI
Valor total da emissão	R$ 15.000
Lastro	Créditos Imobiliários
Prazo para pagamento	360 dias corridos, contados da data de emissão
Vencimento final	28/03/2024

Emissora	Caixa Econômica Federal
Custodiante	Caixa Econômica Federal
Data de emissão	17/04/2023
Quantidade	2
Taxa	95% do CDI
Valor total da emissão	R$ 10.000
Lastro	Créditos Imobiliários
Prazo para pagamento	360 dias corridos, contados da data de emissão
Vencimento final	11/04/2024

6. Propriedades para investimento

a) Classificação e critério adotado na mensuração

O imóvel é avaliado pelo valor justo, e é classificado na categoria de propriedade para investimento.

b) Endereço, metragem da áreae valor

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo é proprietário dos seguintes imóveis:

Localização	Quantidade 2024	Área 2024	Valor justo em 2024	Quantidade 2023	Área 2023	Valor justo em 2023
Rio Grande do Norte	**33 fazendas (*)**	**23,774,36 ha**	**272.604**	**33 fazendas (*)**	**23.773,35 ha**	**262.660**
Mato Grosso do Sul	**3 fazendas (*)**	**9.146,93 ha**	**295.655**	**3 fazendas (*)**	**9.544,18 ha**	**287.164**
Paraíba	**15 fazendas (*)**	**10.357,65 ha**	**91.138**	**15 fazendas (*)**	**10.356,48 ha**	**90.721**
Pernambuco	**3 fazendas**	**1.059,33 ha**	**15.645**	**3 fazendas**	**1.059,33 ha**	**13.816**
Loteamento Bonfim - Nísia Floresta - RN	**1 imóvel urbano**	**50.694 m²**	**1.080**	**1 imóvel urbano**	**50.694 m²**	**1.050**
			676.122			**655.411**

(*) As áreas contíguas foram unificadas conforme norma do INCRA, transformando várias matrículas em um único bloco de georreferenciamento.

c) Atualização das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudos de avaliação datados de dezembro de 2024, elaborado pela empresa Amaral D'Ávila Engenharia de Avaliações Ltda. e formalmente aprovado pelo Administrador em 11 de fevereiro de 2024.

O valor de avaliação dos imóveis foi determinado através do Método Comparativo de Dados de Mercado. Para a realização destas avaliações foram seguidas, em sua íntegra, as recomendações da NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi realizada a transferência da propriedade fiduciária e atualização das matrículas de parte das propriedades para investimento, que estava condicionada ao encerramento do georreferenciamento.

No período de 1º de janeiro a 18 de dezembro de 2023, em função do evento de cisão parcial dos ativos do Fundo datada de 12 de dezembro de 2023 (vide Nota explicativa 22), o Consultor Imobiliário do Fundo, Tavares de Melo, deu entrada nos cartórios e a conclusão das atualizações das matrículas foi durante o exercício de 2024.

d) Quadro demonstrativo das movimentações contábeis das propriedades para investimento

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

	R$
Saldo em 31 de dezembro de 2020	**683.848**
Custo de propriedades para investimento vendidas **(a)**	(4.584)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(b)**	(1.696)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(c)**	(7.374)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(d)**	(3.385)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(e)**	(33.414)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(f)**	(153)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(g)**	(16.867)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(h)**	(399)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(i)**	(3.032)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(j)**	(6.076)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(k)**	(8.969)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(l)**	(7.612)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(m)**	(8.486)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(n)**	(12.158)
Desapropriação de propriedade **(o)**	(50)
Ajuste do saldo a receber pelo georreferenciamento	185
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	63.701
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**633.479**
Custo de propriedades para investimento vendidas **(p)**	(28.677)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(q)**	(8.954)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(r)**	(6.469)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(s)**	(7.840)
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	55.778
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**637.317**
Custo de propriedades para investimento vendidas **(t)**	(253)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(u)**	(26.224)
Distrato ref. Propriedade para investimento vendida **(q)***	6.959
Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	10.781
Cisão Parcial do Fundo - imóveis (Nota Explicativa 22)	(84.507)
Integralização de cotas por meio de imóveis (Nota Explicativa 10)	111.338
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**655.411**
Custo de propriedades para investimento vendidas **(v)**	(59)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(w)**	(321)
Custo de propriedades para investimento vendidas **(x)**	(11.125)
Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	31.216
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**676.122**

(a) Em 20 de abril de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 230 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz,** pelo valor de R$18.400, R$80 por hectare. Foi apurado um lucro de R$13.816 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$7.360, no ato da assinatura do contrato; (ii) a primeira parcela de R$4.906, mais 8%, a

ser paga até 30 de março de 2022; (iii) a segunda parcela de R$3.066 mais 8%, paga até 30 de março de 2023, (iv) a parcela final de R$3.068, mais 8%, prevista para 30 de março de 2024.

(b) Em 03 de maio de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 85,11 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz,** pelo valor de R$6.809, R$80 por hectare. Foi apurado um lucro de R$5.113 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$3.404, no ato da assinatura do contrato; (ii) a parcela final de R$3.404, mais 8%, paga até 30 de março de 2022.

(c) Em 13 de maio de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 370 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz,** pelo valor de R$32.930, R$89 por hectare. Foi apurado um lucro de R$25.556 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$13.172, da seguinte forma: (a) R$4.000 no ato da assinatura do contrato e; (b) R$9.172 a ser pago até o dia 25 de maio de 2021; (ii) a primeira parcela de R$6.586, mais 8%, paga até 30 de março de 2022; (iii) a segunda parcela de R$6.586, mais 8%, paga até 30 de março de 2023; (iv) a parcela final de R$6.586, mais 8%, prevista para 30 de março de 2024.

(d) Em 17 de maio de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 169,86 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz,** pelo valor R$17.451, R$103 por hectare. Foi apurado um lucro de R$14.066 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$9.663, no ato da assinatura do contrato; (ii) a primeira parcela de R$2.596, mais 10%, paga até 30 de março de 2022; (iii) a segunda parcela de R$2.596, mais 10%, paga até 30 de março de 2023; (iv) a parcela final de R$2.596, mais 10%, prevista para 30 de março de 2024.

(e) Em 11 de junho de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 1.676,54 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz**, pelo valor de R$154.242, R$92 por hectare. Foi apurado um lucro de R$120.827 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$61.697, a ser paga da seguinte forma: (a) R$15.424 até o dia 25 de junho de 2021; (b) R$15.424 até o dia 01 de agosto de 2021; (c) R$15.424 até o dia 01 de setembro de 2021 e; (d) R$15.425 até o dia 01 de outubro de 2021; (ii) a primeira parcela de R$15.424, mais IGP-M, paga até 15 de maio de 2022; (iii) a segunda parcela R$15.424, mais IGP-M, paga até 15 de novembro de 2022; (iv) a terceira parcela de R$15.424, mais IGP-M, paga até 15 de maio de 2023; (v) a quarta parcela de R$15.424, mais IGP-M, paga até 15 de novembro de 2023; (vi) a quinta parcela de R$15.424, mais IGP-M, paga até 15 de maio de 2024; e (vii) a parcela final de R$15.424, mais IGP-M, prevista para 15 de novembro de 2024.

(f) Em 02 de julho de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 7,7 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz,** pelo valor de R$770, R$100 por hectare. Foi apurado um lucro de R$617 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$385, a ser paga até o dia 02 de julho de 2021; (ii) a parcela final de R$385, paga até 02 de agosto de 2021.

(g) Em 30 de julho de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou: (i) 764,68 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz**; (ii) 81,59 hectares de parte da **Fazenda Passatempo,** pelo valor de R$76.164, sendo: (i) pela Fazenda Santa Cruz, o preço estimado de R$68.821; (ii) pela Fazenda Passatempo, o preço estimado de R$7.343. Foi apurado um lucro de R$59.298 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$30.466, sendo: (a) R$6.466 pagos no ato na assinatura do contrato, e; (b) R$24.000 pago em até 30 dias contados a partir da assinatura do contrato; (ii) a primeira parcela de R$15.233, mais 10%, paga até 30 de julho de 2022; (iii) a segunda parcela de R$15.233, mais 10%, paga até 30 de julho de 2023; (iv) a parcela final de R$15.233, mais 10%, prevista para 30 de julho de 2024.

(h) Em 06 de agosto de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 20 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz**, pelo valor de R$1.900, R$95 por hectare. Foi apurado um lucro de R$1.501 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$840, no ato da assinatura do contrato; (ii) a primeira parcela de R$354, mais 10%, a ser paga até 02 de maio de 2022; (iii) a segunda parcela de R$354, mais 10%, a ser paga até 02 de maio de 2023; (iv) a parcela final de R$352, mais 10%, prevista para 02 de maio de 2024.

(i) Em 13 de agosto de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 249,35 hectares de parte da **Fazenda Mangueira**, pelo valor de R$5.860, R$23,5 por hectare. Foi apurado um lucro de R$2.828 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficou acordado o pagamento do valor total em até 05 (cinco) dias corridos, contados da data da assinatura do contrato.

(j) Em 19 de agosto de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou: (i) 234,87 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz**; (ii) 60,97 hectares de parte da **Fazenda**

Passatempo, pelo valor de R$27.436, sendo: (i) pela Fazenda Santa Cruz, o preço estimado de R$21.948; (ii) pela Fazenda Passatempo, o preço estimado de R$5.487. Foi apurado um lucro de R$21.360 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$2.744, no ato da assinatura do contrato; (ii) a primeira parcela de R$10.974, paga até 30 de agosto de 2022; (iii) a segunda parcela de R$6.859, mais 10%, paga até 30 de agosto de 2023; (iv) a parcela final de R$6.859, mais 10%, prevista para 30 de agosto de 2024.

(k) Em 20 de agosto de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou: (i) 360 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz**; (ii) 90 hectares de parte da **Fazenda Passatempo,** pelo valor de R$40.500, R$90 por hectare, sendo: (i) pela Fazenda Santa Cruz, o preço estimado de R$32.400; (ii) pela Fazenda Passatempo, o preço estimado de R$8.100. Foi apurado um lucro de R$31.531 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$4.050, pago até 30 de agosto de 2021. (ii) a primeira parcela de R$16.200, paga até 30 de agosto de 2022; (iii) a segunda parcela de R$6.750, mais 10%, paga até 30 de agosto de 2023; (iv) a terceira parcela de RR6.750, mais 10%, paga até 30 de agosto de 2024; (v) a parcela final de R$6.750, mais 10%, prevista para 30 de agosto de 2025.

(l) Em 27 de agosto de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 381,94 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz,** pelo valor de R$34.375, R$90 por hectare. Foi apurado um lucro de R$23.762 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$3.437, no ato da assinatura do contrato; (ii) a primeira parcela de R$13.750, paga até 30 de agosto de 2022; (iii) a segunda parcela de R$5.729, mais 10%, paga até 30 de agosto de 2023; (iv) a terceira parcela de R$5.729, mais 10%, paga até 30 de agosto de 2024; (v) a parcela final de R$5.729, mais 10%, prevista para 30 de agosto de 2025.

(m) Em 09 de setembro de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou: (i) 340,61 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz**; (ii) 85,15 hectares de parte da **Fazenda Passatempo,** pelo valor de R$39.170, R$92 por hectare, sendo: (i) pela Fazenda Santa Cruz, o preço estimado de R$31.336; (ii) pela Fazenda Passatempo, o preço estimado de R$7.834. Foi apurado um lucro de R$30.684 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$16.500, sendo: (a) R$6.500 pagos no ato da assinatura do contrato e; (b) 10.000, pagos até 05 de outubro de 2021; (ii)) a primeira parcela de R$16.500, paga até 30 de julho de 2022; (iii) a segunda parcela de R$3.085, mais 10%, paga até 30 de março de 2023; (iv) a parcela final de R$3.085, mais 10%, prevista para 30 de março de 2024.

(n) Em 15 de setembro de 2021, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou: (i) 457,48 hectares de parte da **Fazenda Santa Cruz**; (ii) 141,56 hectares de parte da **Fazenda Passatempo**; (iii) 10,99 hectares de parte da **Fazenda Capricho**, pelo valor de R$56.123, R$92 por hectare. Foi apurado um lucro de R$43.965 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$5.612 até 17 de setembro de 2021; (ii) a primeira parcela de R$22.449, paga até 30 de agosto de 2022; (iii) a segunda parcela de R$9.353, mais 10%, paga até 30 de agosto de 2023; (iv) a terceira parcela de R$9.353, mais 10% paga até 30 de agosto de 2024; (v) a parcela final de R$9.353, mais 10%, prevista para 30 de agosto de 2025. Nas datas de 20 de setembro, 10 de outubro e 13 de dezembro de 2022, foram realizados pagamentos antecipados da segunda parcela do contrato, nos valores de R$ 2.694, R$ 2.541 e R$ 1.553, respectivamente.

(o) Em 10 de dezembro de 2021, foi assinado Termo de Acordo - Decreto Desapropriatório n° 668/2021-GP pela desapropriação de 6 hectares de parte da **Fazenda Limoal e Outras**, inscrita em matrícula n° 893, no Município de Arez/Rio Grande do Norte. Foi apurado um lucro de R$223 pela desapropriação do imóvel. Pelo total da desapropriação do terreno, fica acordadas em dez parcelas: (i) a primeira parcela de R$32.506, paga até 15 de dezembro de 2021; (ii) a segunda parcela de R$26.666, paga até 30 de dezembro de 2021; (iii) as parcelas restantes de R$26.666, pagas até o último dia de cada mês, até agosto de 2022.

(p) Em 01 de agosto de 2022, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 1.112,98 hectares de parte da **Fazenda Passatempo** pelo valor de R$109.072, R$98 por hectare. Foi apurado um lucro de R$80.396 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$25.970 até 02 de agosto de 2022; (ii) a primeira parcela de R$23.520, paga até 30 de agosto de 2022; (iii) a segunda parcela de R$2.450 paga até 11 de setembro de 2022; (iv) a terceira parcela de R$19.044, mais 6%, prevista para 15 de abril de 2023; (v) a quarta parcela de R$19.044, mais 12%, prevista para 30 de maio de 2024; (vi) a parcela final de R$19.044, mais 12%, prevista para 30 de maio de 2025.

(q) Em 22 de setembro de 2022, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 347,53 hectares de parte da **Fazenda Passatempo** pelo valor de R$34.753, R$100 por hectare. Foi apurado um lucro de R$25.799 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$2.000 em 23 de setembro de 2022; (ii) a primeira parcela de R$8.200, paga até 15 de outubro de 2022; (iii) a segunda parcela de R$6.138, mais 12%, prevista para 15 de outubro de 2023; (iv) a terceira parcela de R$6.138, mais 12%, prevista para 15 de outubro de 2024; (v) a quarta parcela de

R$6.138, mais 12%, prevista para 15 de outubro de 2025; (vi) a parcela final de R$6.138, mais 12%, prevista para 15 de outubro de 2025.

- ❖ Em 30 de outubro de 2023, foi realizada a rescisão parcial do Contrato, por meio da Notificação enviada pelo Comprador, anulando às parcelas pendentes de pagamento até a data, no montante de R$ 24.552, alterando a área vendida para 77,45 hectares, pelo valor já pago de R$ 10.200. A área proporcional de 270,08 hectares, correspondente à parcela não paga pelo comprador, retornou ao Fundo.

(r) Em 29 de setembro de 2022, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 251,06 hectares de parte da **Fazenda Passatempo** pelo valor de R$25.107, R$100 por hectare. Foi apurado um lucro de R$18.637 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$5.000 paga em 30 de setembro de 2022; (ii) a primeira parcela de R$5.027, mais 12%, prevista para 30 de setembro de 2023; (iii) a segunda parcela de R$5.027, mais 12%, prevista para 30 de setembro de 2024; (iv) a terceira parcela de R$5.027, mais 12%, prevista para 30 de setembro de 2025; (v) a parcela final de R$5.027, mais 12%, prevista para 30 de setembro de 2026. Em 23 de novembro de 2022, foi realizado o pagamento antecipado parcial da primeira parcela no valor de 2.544.

(s) Em 29 de setembro de 2022, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 304,29 hectares de parte da Fazenda Passatempo pelo valor de R$30.429, R$100 por hectare. Foi apurado um lucro de R$22.589 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$2.000 em 30 de setembro de 2022; (ii) a primeira parcela de R$4.086, paga até 25 de outubro de 2022; (iii) a segunda parcela de R$6.085, mais 12% prevista para 30 de setembro de 2023; (iv) a terceira parcela de R$6.086, mais 12% prevista para 30 de setembro de 2024; (v) a quarta parcela de R$6.086, mais 12% prevista para 30 de setembro de 2025; (vi) a parcela final de R$6.086, mais 12% prevista para 30 de setembro de 2026.

(t) Em 15 de fevereiro de 2023, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 18,08 hectares de parte da **Fazenda Torre** pelo valor de R$994, R$55 por hectare. Foi apurado um lucro de R$752 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$300 no fechamento do contrato (ii) a primeira parcela de R$300, paga em 14 de abril de 2023; (iii) a parcela final de R$394, paga em 15 de maio de 2023.

(u) Em 25 de agosto de 2023, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 1.017,81 hectares de parte da **Fazenda Passatempo** pelo valor de R$100.000, R$98 por hectare. Foi apurado um lucro de R$59.747 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$10.000 no fechamento do contrato; (ii) a primeira parcela de R$40.000, paga em 30 de novembro de 2023; (iii) a segunda parcela de R$16.667, mais 12% paga antecipadamente em 30 de novembro de 2023; (iv) a terceira parcela de R$16.667, mais 12% paga antecipadamente em 30 de novembro de 2023; (v) a parcela final de R$8.333, mais 12%, parcialmente paga em 30 de novembro de 2023, o restante previsto para 30 de novembro de 2026.
- Em 19 de setembro de 2023, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 1.211,61 hectares de parte da **Fazenda Passatempo** pelo valor de R$121.161, R$98 por hectare. O contrato foi rescindido em 21 de novembro de 2023 devido à descumprimento de contrato devido à inadimplência de pagamento.

(v) Em 24 de outubro de 2023, foi assinado Termo de Contrato que atende ao Chamamento Público n° 0002/2023, pelo qual o Fundo alienou 5,00 hectares de parte da **Fazenda Ilha do Maranhão** pelo valor de R$300, R$60 por hectare. Foi apurado um lucro de R$241 pela venda do imóvel.

(w) Em 29 de maio de 2024, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 19,88 hectares de parte da **Fazenda Ilha Grande I e II** pelo valor de R$597, R$30 por hectare. Foi apurado um lucro de R$275 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$298 no fechamento do contrato; (ii) a primeira e única parcela de R$298,29 de novembro de 2024.

(x) Em 13 de junho de 2024, foi assinado Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis, pelo qual o Fundo alienou 396,11 hectares de parte da **Fazenda Passatempo** pelo valor de R$ 38.918, R$98 por hectare. Foi apurado um lucro de R$27.793 pela venda do imóvel. Pelo total da venda, ficaram acordadas as seguintes parcelas: (i) a título de sinal a quantia de R$500 no fechamento do contrato; (ii) a primeira parcela de R$9.500, paga em 21 de novembro de 2024; (iii) a segunda parcela de R$10.272, mais 10%, previsto para pagamento em 30 de novembro de 2025; (iv) a terceira parcela de R$10.272, mais 10%, previsto para pagamento em 30 de novembro de 2026; (v) a parcela final de R$10.272, mais 10%, previsto para 30 de novembro de 2027.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo apresenta um ajuste a valor justo acumulado de R$469.477 (R$ 438.179 em 31 de dezembro de 2023).

6.1 Valores a receber por venda de imóveis

Em 31 de dezembro de 2024, os valores que compõem os valores a receber no montante de R$96.950 (R$ 204.481 em 31 de dezembro de 2023) são referentes às vendas dos imóveis abaixo descritos:

	31/12/2024	31/12/2023
Parcela Final -Fazenda Santa Cruz em 04/2021 com vencimento em 03/2024	-	**3.779**
Parcela Final -Fazenda Santa Cruz em 05/2021 com vencimento em 03/2024	-	**8.074**
Parcela Final -Fazenda Santa Cruz em 05/2021 com vencimento em 03/2024	-	**3.371**
Quinta Parcela -Fazenda Santa Cruz em 06/2021 com vencimento em 05/2024	-	**17.749**
Parcela Final -Fazenda Santa Cruz em 06/2021 com vencimento em 11/2024	-	**17.749**
Parcela Final -Fazenda Santa Cruz e Passatempo em 07/2021 com vencimento em 07/2024	-	**19.200**
Parcela Final -Fazenda Santa Cruz em 08/2021 com vencimento em 05/2024	-	**448**
Parcela Final -Fazenda Santa Cruz e Passatempo em 08/2021 com vencimento em 08/2024	-	**7.850**
Terceira Parcela -Fazenda Santa Cruz e Passatempo em 08/2021 com vencimento em 08/2024	-	**7.669**
Parcela Final -Fazenda Santa Cruz e Passatempo em 08/2021 com vencimento em 08/2025	**8.440**	**7.711**
Terceira Parcela -Fazenda Santa Cruz em 08/2021 com vencimento em 08/2024	-	**7.174**
Parcela Final -Fazenda Santa Cruz em 08/2021 com vencimento em 08/2025	**7.891**	**7.174**
Parcela Final -Fazenda Santa Cruz e Passatempo em 09/2021 com vencimento em 03/2024	-	**3.882**
Terceira Parcela -Fazenda Santa Cruz, Passatempo e Capricho em 09/2021 com vencimento em 08/2024	-	**7.415**
Parcela Final -Fazenda Santa Cruz, Passatempo e Capricho em 09/2021 com vencimento em 08/2025	**11.770**	**10.750**
Quarta Parcela - Fazenda Passatempo em 08/2022 com vencimento em 05/2024	-	**11.687**
Quinta Parcela - Fazenda Passatempo em 08/2022 com vencimento em 05/2025	**20.804**	**22.554**
Segunda Parcela - Fazenda Passatempo em 09/2022 com vencimento em 09/2024	-	**823**
Terceira Parcela - Fazenda Passatempo em 09/2022 com vencimento em 09/2025	-	**5.836**
Quarta Parcela - Fazenda Passatempo em 09/2022 com vencimento em 09/2026	**6.494**	**5.836**
Terceira Parcela - Fazenda Passatempo em 09/2022 com vencimento em 09/2024	-	**6.550**
Quarta Parcela - Fazenda Passatempo em 09/2022 com vencimento em 09/2025	**1.202**	**7.065**
Quinta Parcela - Fazenda Passatempo em 09/2022 com vencimento em 09/2026	**7.961**	**7.065**
Parcela final – Fazenda Passatempo em 11/2023 com vencimento em 11/2026	**571**	**7.070**
Quinta Parcela – Fazenda Ilha do Maranhão	**50**	-
Parcela Final – Fazenda Ilha do Maranhão	**50**	-
Segunda Parcela – Fazenda Passatempo em 06/2024 com vencimento em 11/2025	**10.272**	-
Terceira Parcela– Fazenda Passatempo em 06/2024 com vencimento em 11/2026	**10.272**	-
Quarta Parcela – Fazenda Passatempo em 06/2024 com vencimento em 11/2027	**10.273**	-
Saldo	**96.050**	**204.481**

6.2 Valores a receber

Movimentação Valores a receber por venda de imóveis:

Vendas dos imóveis	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Saldo inicial	**204.481**	**333.781**
Vendas e atualizações reconhecidas no exercício	**56.831**	**150.835**
Distrato parcial contrato (Nota 6)	**-**	**(24.553)**
Recebimento por vendas de propriedades para investimento	**(165.262)**	**(255.582)**
Saldo final	**96.050**	**204.481**

7. Receitas de aluguéis

Compreendem arrendamentos a receber, vencidos e vincendos relativos ao arrendamento de parte das terras do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo a receber de aluguéis era de R$ 4.324 (R$ 2.898 em 31 de dezembro de 2023).

Os aluguéis são contabilizados conforme regime de competência e a Administração acompanha tempestivamente os fluxos dos aluguéis determinados nos contratos de locação, com objetivo de mensurar possíveis indicativos de perdas esperadas.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não apresentou saldo de inadimplência de aluguéis.

Os valores podem ser demonstrados da seguinte forma:

Movimentação de Valores a receber de aluguéis (arrendamento):

Aluguéis	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Saldo inicial	**2.898**	**3.038**
Receitas de aluguéis	**62.378**	**39.027**
Adiantamento de aluguel	**(5.741)**	**-**
Recebimento de aluguéis	**(55.211)**	**(39.167)**
Saldo final	**4.324**	**2.898**

8. Fatores de Risco Comuns às Classes

Os fatores de risco a seguir descritos são comuns a todas as Classes do Fundo, sendo aplicáveis, portanto, a todas as Classes indistintamente, e independem de seus respectivos tipos e características individuais. Os fatores de risco específicos de cada Classe, notadamente em decorrência de sua respectiva política de investimento e demais características individuais, poderão ser encontrados no respectivo Anexo.

Em última instância, todos os fatores de risco poderão levar à desvalorização das Cotas das Classes e posterior desvalorização dos investimentos dos Cotistas e/ou a ausência de liquidez.

Risco de Mercado
O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude da flutuação de preços e cotações de mercado dos Ativos detidos pela Classe, bem como da oscilação das taxas de juros e do desempenho de seus emissores.

Risco de Crédito
O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude de perdas associadas ao não cumprimento pelo tomador ou contraparte de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, à desvalorização do contrato de crédito decorrente de deterioração na classificação do risco do tomador, redução de ganhos ou remunerações, às vantagens concedidas na renegociação e aos custos da recuperação de crédito.

Risco de Liquidez das Cotas
A Classe é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido resgate das Cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Os Cotistas poderão ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o Cotista que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e que pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

Risco de Precificação
As Cotas poderão sofrer com aumento ou redução no seu valor em virtude da precificação dos Ativos financeiros da carteira pelo Administrador, ou terceiros contratados, a ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos na regulamentação em vigor.

Risco de Concentração
A carteira da Classe poderá estar exposta à concentração em Ativos de determinados ou poucos emissores. Essa concentração de investimentos nos quais a Classe aplica seus recursos poderá aumentar a exposição da carteira da Classe aos riscos relacionados a tais Ativos, ocasionando volatilidade no valor de suas Cotas.

Risco Normativo
Alterações legislativas, regulatórias ou de interpretação das normas às quais se sujeitam o Fundo, as Classes ou os Cotistas podem acarretar relevantes alterações na carteira da Classe, inclusive a liquidação de posições mantidas, independentemente das condições de mercado, bem como mudança nas regras de ingresso e saída de Cotistas da Classe.

Risco Jurídico
A adoção de interpretações por órgãos administrativos e pelo poder judiciário que contrastem com as disposições deste Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, poderão afetar negativamente o Fundo, a Classe, a Subclasse e os Cotistas, independentemente das proteções e salvaguardas estabelecidas nestes documentos. Este Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, foram elaborados em conformidade com a legislação vigente, especialmente o Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada). Contudo, a jurisprudência a respeito das inovações trazidas por referida Lei no que tange à indústria de fundos de investimento está em construção e sujeita a alterações que podem impactar as disposições dos referidos documentos.

Segregação Patrimonial
Nos termos do Código Civil e conforme regulamentado pela Resolução, cada Classe constitui um patrimônio segregado para responder por seus próprios direitos e obrigações. Não obstante, procedimentos administrativos, judiciais ou arbitrais relacionados a obrigações de uma Classe poderão

afetar o patrimônio de outra Classe, quando houver, caso sejam proferidas sentenças ou decisões que não reconheçam o regime de segregação e independência patrimonial entre classes de fundos de investimentos.

Cibersegurança
Os Prestadores de Serviços Essenciais desempenham seus serviços empregando recursos tecnológicos e de comunicação que devem ser adequados às atividades do Fundo. Tais recursos devem estar protegidos por medidas e procedimentos apropriados de cibersegurança. Problemas e falhas nestes recursos empregados poderão afetar as atividades dos Prestadores de Serviços Essenciais e, consequentemente, a performance das Classes como um todo, podendo inclusive acarretar prejuízos aos Cotistas. Por outro lado, problemas e falhas nas medidas e procedimentos de cibersegurança adotados poderão ocasionar a perda, danificação, corrupção ou acesso indevido por terceiros de informações do Fundo.

Saúde Pública
Questões de saúde pública poderão gerar impacto negativo direto à economia nacional e global, podendo levar ao regime de recessão, bem como consequente alteração das atividades do mercado financeiro e de capitais. Ainda, em atenção à mitigação da propagação de doenças existentes ou que venham a surgir, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão adotar restrições operacionais e regimes alternativos de trabalho que podem impactar provisoriamente os serviços prestados e consequentemente o bom desempenho da Classe.

Risco Socioambiental
Eventos negativos de temática ambiental, social e de governança a que der causa o emissor de determinados Ativos detidos pela Classe, incluindo, mas não se limitando, a aplicação de sanções administrativas, cíveis e criminais pelo descumprimento de leis e regulamentos, podem afetar financeiramente o referido emissor ou ainda a percepção do mercado a seu respeito, o que pode levar à depreciação do valor dos Ativos e consequentemente acarretar prejuízos à carteira da Classe.

Risco do Regime Transitório da Regulação
Nos termos da Resolução, será aplicável ao Fundo, em regime transitório, as regras aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário. Riscos regulatórios emergem da ausência de regulamentação específica, que, quando vigente, poderá atribuir características, restrições, e requisitos informacionais ao Fundo diferentes dos aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

9. Fatores de Risco Específicos da Classe

Além dos fatores de risco dispostos no Regulamento, esta Classe está sujeita, ainda, aos seguintes fatores de risco específicos:

Risco Perdas Patrimoniais
A perda parcial ou completa do capital aportado poderá ocorrer em virtude de estratégias empregadas pela Classe, que podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas, inclusive perdas em montante superior ao capital subscrito pelo Cotista, sujeitando, em consequência, o aporte adicional de recursos para cobrir eventual patrimônio líquido negativo da Classe.
Risco de Crédito
Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como

alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos Ativos desses emissores. Nestas condições, o Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Risco de Liquidez da Carteira
Os Ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.

Risco de Mercado das Cotas
Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

Responsabilidade Ilimitada
A Classe poderá, em decorrência de suas operações, sofrer significativas perdas patrimoniais, inclusive a perda de todo o capital aportado pelos Cotistas ao longo da existência da Classe, havendo, ainda, a possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo. Constatado o patrimônio líquido negativo, estarão os Cotistas obrigados, mediante requisição dos Prestadores de Serviços Essenciais, a efetuar aportes adicionais nas proporções de suas respectivas participações, mas não a elas limitados, até a reversão do patrimônio líquido da Classe.

Risco Tributário
Os rendimentos distribuídos pela Classe ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que as condições estabelecidas pela legislação tributária vigente sejam atendidas., O não atendimento aos requisitos acima implica na perda do benefício fiscal relativo ao recebimento de rendimentos pelos Cotistas pessoas físicas da Classe, sendo que a verificação de não atendimento dos requisitos que forem aplicáveis à Classe, e não à (aos) cotista(s) específico(s), assim como qualquer alteração no tratamento tributário do Classe, ensejará a publicação de fato relevante pelo Administrador nos termos da Regulação.

(i) Caso a Classe aplique recursos, ou receba subscrição de investidor, em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoas ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, a Classe se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas.
(ii) Os Prestadores de Serviço não são responsáveis por, assim como não possuem meios de evitar, os impactos mencionados neste Fator de Risco, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável à Classe, a seus Cotistas e/ou aos investimentos na Classe.

Risco Imobiliário
Pode ocorrer a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pela Classe, ocasionada por, mas não se limitando a: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no

futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s)empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a áreade influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeça o acesso ao(s) empreendimento(s), (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, fornecimento de água, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. A desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo afetará os rendimentos das Cotas e o patrimônio líquido da Classe.

Risco de Regularidade dos Imóveis
Observada sua Política de Investimento, a Classe poderá adquirir, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários ou títulos e valores mobiliários relacionados a empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de explorá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para a Classe, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis

Risco de Desastres e Sinistro
A ocorrência de desastres naturais pode causar danos aos imóveis e imóveis relacionados aos Ativos integrantes da carteira da Classe, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não há garantia de que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional da Classe. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Risco de Desapropriação pelo Poder Público
De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes ou imóveis relacionados aos Ativos integrantes da carteira poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, deforma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco do Incorporador/Construtor

O empreendedor, construtor ou incorporador de bens integrantes ou lastro dos Ativos integrantes do patrimônio da Classe pode ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados da Classe.

Risco de Apreçamento dos Imóveis Rurais

A Administradora pode ajustar a avaliação dos imóveis rurais da carteira do fundo pela indicação deperdas em seu valor, que podem ser impactadas por outras variáveis que não só o valor da terra nua. Assim, o valor efetivo de alienação de determinado imóvel rural pode ser inferior ao valor descrito no relatório da Administradora e em suas demonstrações financeiras. Ainda, os imóveis rurais são avaliados pelo seu custo de aquisição.

Risco Ambiental

Os imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) observância à legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) eventuais passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) eventuais ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Classe; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A eventual ocorrência destes eventos em imóveis detido ou relacionados aos títulos e valores mobiliários da carteira da Classe pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Certas atividades do agronegócio podem causar impactos e danos ao meio ambiente. A legislação federal impõe responsabilidade objetiva a quem direta ou indiretamente der causa à degradação ambiental, de forma que eventual pagamento de indenização pela Classe pode impedir ou reduzir a realização de investimentos, gerando potenciais efeitos adversos nos seus resultados.

Risco de Regularidade de Imóveis Rurais

Em caso de eventual irregularidade na construção ou licenciamento de imóveis rurais, as atividades nos referidos imóveis poderão ser impedidas. A constatação destas irregularidades pode acarretar o não pagamento por arrendamento ou cessão de superfície, e/ou gerar uma redução no valor de venda ou no interesse de compradores em eventual tentativa de alienação do referido imóvel.

Risco de Execução das Garantias de CRIs e CRAs

O investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários ou do Agronegócio (em conjunto "Certificados") envolve riscos, incluindo inadimplemento e execução de garantias, que pode impactar sua rentabilidade. Em casos de execução de garantias, a Classe deve suportar custos adicionais como investidora desses Certificados. Além disso, as garantias podem não cobrir totalmente as obrigações

financeiras dos Certificados, prejudicando o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe. Riscos Específicos de CRI, CRA LCI, LCA e LH.

Riscos Específicos de CRI, CRA, LCI, LCA e LH
O Governo Federal pode alterar a legislação tributária em relação a investimentos financeiros, afetando a rentabilidade de Ativos como Certificados de Recebíveis Imobiliários, Certificados de Recebíveis do Agronegócio, Letras de Crédito Imobiliário, Letras de Crédito do Agronegócio, e Letras Hipotecárias. Atualmente, pessoas físicas são isentas de imposto de renda sobre os rendimentos desses investimentos. Além disso, Classes de Investimento Imobiliário que atendem a requisitos específicos também têm essa isenção. Mudanças futuras na legislação, como a eliminação da isenção ou o aumento das alíquotas, podem impactar negativamente a rentabilidade da Classe.

Riscos Relativos à Securitização
Os CRIs e CRAs podem ser negociados com registro provisório pela CVM. Se não obtiverem registro definitivo, a emissora deverá resgatá-los antecipadamente, mas isso pode ser difícil se os valores já tiverem sido utilizados. A Medida Provisória Nº 2.158 estabelece que a separação de patrimônio não afeta débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas. Isso significa que, em caso de falência da securitizadora, os credores fiscais podem competir com os detentores de CRI pelos créditos imobiliários usados como lastro, e com os detentores de CRA pelos créditos relativos ao agronegócio como lastro, afetando a capacidade da securitizadora de cumprir suas obrigações relacionadas aos Certificados.

Riscos decorrentes do prazo do Fundo e das Quotas
A Classe não tem prazo de duração determinado. Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário. Ainda, tendo em vista que o regime condominial da Classe é fechado, o investidor não poderá resgatar suas Cotas até o resgate das referidas Cotas.

Risco de Diluição
Na eventualidade de novas emissões da Classe, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída, caso decidam não exercer seu direito de preferência.

Riscos Decorrentes da Não Utilização de Derivativos
A Classe não realizará operações com derivativos, nem mesmo para proteção da carteira do Fundo, podendo causar perdas à Classe, consequentemente, aos Cotistas.

Risco de Potencial Conflito de Interesses
Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento. Não há garantia de que, mesmo após a aprovação prévia dos Cotistas, o Administrador e o Consultor Imobiliário ou Partes Relacionadas privilegiarão o Fundo e os Cotistas em detrimento de seus interesses ou dos interesses de Partes Relacionadas.

10. Remuneração dos Prestadores de Serviços

10.1. Taxa de Administração

Pela administração do Classe , é devida ao Administrador a taxa de administração, equivalente a 0,0875% ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe.

A taxa de administração devida ao Administrador deverá observar o valor mínimo mensal de R$16,6, valor este que é corrigido anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGPM, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.

A taxa de administração é calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as despesas de serviços de taxa de administração equivalem a R$906 (R$ 1.137 em 31 de dezembro de 2023).

10.2. Taxa de Gestão

Pela gestão da Classe, é devida ao Gestor a taxa de gestão, equivalente a 0,0375% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo. A taxa de gestão devida ao Gestor deverá observar o valor mínimo mensal de R$8.

A taxa de gestão é calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as despesas de serviços de taxa de gestão equivalem a R$156 (Não houve taxa de gestão em 31 de dezembro de 2023).

10.3.Taxa de Custódia

Pela custódia da Classe, é devida ao custodiante a taxa fixa de R$ 2, atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substitui-lo.

A taxa de custódia é calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as despesas de serviços de taxa de custódia equivalem a R$ 18 (R$ 18 em 31 de dezembro de 2023).

10.4.Remuneração do Consultor Especializado

Pelos serviços desempenhados pelo Consultor imobiliário, a qual realiza atividades como consultoria de arrendamento, análise, recomendação e estruturação de novos investimentos imobiliários e projeto, consultoria e recomendação na alienação de ativos, recomendação da contratação de prestador de serviço e a elaboração de relatórios com o desempenho dos ativos imobiliários do Fundo, é devida ao consultor o valor fixo de R$ 375, com periodicidade mensal.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as despesas de serviços de consultoria imobiliária equivalem a R$4.500 (R$ 4.500 em 31 de dezembro de 2023).

11. Política de distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A apuração e distribuição dos lucros auferidos poderão ser antecipadas mediante recomendação do Comitê de Investimentos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo apurou o montante a distribuir de R$142.907 e distribuiu o montante de R$153.866.

	Exercício Findo em 31/12/2024	Exercício Findo em 31/12/2023
Rendimentos a distribuir		
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	**147.478**	**160.730**
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	**(13.549)**	**(17.364)**
(=) Lucro Contábil apurado no período segundo o regime de competência	**133.930**	**143.366**
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	**(159.190)**	**(146.910)**
Ajuste a valor justo e resultado das vendas	**(77.542)**	**(117.545)**
Receita de arrendamento não recebida	**(10.065)**	**(2.898)**
Receita de aplicações financeiras	**1.774**	**-**
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	**451**	**453**
Passivo circulante	**451**	**453**
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	**94.803**	**232.153**
Recebimento de venda de imóveis	**165.262**	**255.582**
Custo das propriedades para investimento vendidas	**(73.357)**	**(26.467)**
Recebimento de aluguéis de exercícios anteriores	**2.898**	**3.038**
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	**(452)**	**(472)**
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	**142.907**	**255.057**
Rendimentos Apropriados	**153.886**	**263.441**
Rendimentos pagos no exercício	**153.866**	**263.441**
Rendimentos a pagar no exercício seguinte	**-**	**-**
% Distribuído (*)	**107,67%**	**103,29%**

12. Patrimônio líquido

Cotas de investimento

Até 12 de dezembro de 2023, estavam compostas pela 1ª emissão de 400.235 cotas realizada em 03 de janeiro de 2011, pelo valor unitário de R$1.000,00, perfazendo o total de R$400.235, das quais R$35 foram integralizadas em espécie e R$400.200 com bens imóveis (fazendas) através de Escritura Pública de Conferência de Imóveis.

A cisão parcial da Classe foi realizada a partir da parcela dos imóveis do Fundo, compondo o valor de R$ 84.507, além de R$ 100 referentes aos ativos líquidos do Fundo. Foram cindidas 39.442 cotas, no valor de R$ 84.607.

Além disso, em 18 de dezembro de 2023 foi realizada a 2° emissão de cotas do Fundo pelo valor unitário de R$ 1.000,00, perfazendo o total de R$ 111.338. A integralização foi realizada com Bens Imóveis (fazendas) através da escritura pública de bens imóveis com a conversão pela cota do dia de R$ 2.145,52, conforme boletim de subscrição, representadas por 51.893,25 cotas.

Em 31 de dezembro de 2024, a Classe possuía 412.686,01 cotas a R$ 1.930,05 (412.686,01 cotas a R$ 2.156,12 em 31 de dezembro de 2023).

13. Rentabilidade

A rentabilidade do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (apurada considerando-se o lucro líquido sobre o patrimônio médio do exercício) foi positiva em 15,77% (2023: 15,58%).

Exercício findo em	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Quantidade de cotas	Rendimentos distribuídos	(*) Rentabilidade %	(**) Rentabilidade Teórica %	Percentual médio dos rendimentos distribuídos %
31 de dezembro de 2024	849,122	1.930,05	412.686,01	153.858	15,77%	(2,24%)	2.804,44%
31 de dezembro de 2023	920.245	2.156,12	412.686,01	263.441	15,58%	-	5.063,19%

(*) A rentabilidade percentual média das cotas do fundo calculada considerando-se o resultado do período sobre o patrimônio do Fundo.

(**) A rentabilidade teórica ao final do exercício é calculada desconsiderando o efeito das amortizações do período.

14. Encargos debitados ao Fundo

	2024		2023	
	Valores	**Percentual %**	**Valores**	**Percentual %**
Despesas com taxa de administração	(906)	(0,11%)	(1.137)	(0,12%)
Despesas com taxa de gestão	(156)	(0,02%)	-	(0,00%)
Despesas de auditoria e custódia	(336)	(0,04%)	(34)	(0,00%)
Despesas de consultoria	(4.500)	(0,53%)	(4.500)	(0,49%)
Despesas legais	(34)	(0,00%)	(15)	(0,00%)
Taxa de fiscalização CVM	(51)	(0,01%)	(87)	(0,01%)
Outras receitas e despesas (*)	(5.245)	(0,62%)	(6.322)	(0,69%)
	(11.227)	**(1,32%)**	**(12.095)**	**(1,03%)**

(*) Composto substancialmente pela despesa de corretagem nos exercícios de 31 de dezembro de 2024 e 2023 nos valores de R$3.079 e R$5.003, respectivamente.

O percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio do fechamento do exercício de 2024 e de 2023, no valor de R$849.122 e R$920.245, respectivamente.

15. Tributação

a. Fundo

Conforme da Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ("FIIs") e Fundos de Investimentos nas Cadeias Produtivas do Agronegócio ("FIAGROs") ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas. O imposto retido na fonte da carteira do FII poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos, proporcionalmente aos cotistas que estiverem sujeitos à incidência de imposto de renda.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos FIAGROs nos ativos Letras Hipotecárias, CRIs, Letras de Crédito Imobiliário e rendimentos distribuídos pelos FIIs e FIAGROs, relacionados nos incisos II e III do art. 3o da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e Certificado de Depósito Agropecuário - CDA, Warrant Agropecuário - WA, Certificado de Direitos Creditórios do Agronegócio - CDCA, Letra de Crédito do Agronegócio - LCA e Certificado de Recebíveis do Agronegócio – CRA e Cédula de Produto Rural – CPR, relacionados nos incisos IV do art. 3º da referida Lei.

b. Cotista

Conforme da Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação, na amortização ou no resgate de cotas de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio (FIAGRO) sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos, pelo regime de caixa, pelo Fundos de Investimento Imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas (50 cotistas até 31/12/2023).

O referido benefício (i) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (ii) A partir de 01/01/2024, não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

16. Demandas judiciais

Em 31 dezembro de 2024, o Fundo possuía seis ações de natureza cível, que na avaliação dos Administrador e seus consultores jurídicos, apresentávamos riscos abaixo descritos:

1 - Ação de Constituição de Servidão Administrativa, perante a Vara única da Comarca de Itambé/PE. Na ação, o Autor requereu Servidão de Passagem de uma determinada área, com previsão de pagamento de indenização ao Fundo referente à área atingida pela servidão. Não há como estimar ainda o valor real da indenização devida ao Fundo, pois este carece de perícia judicial para sua determinação. Contudo, a autora ofertou, em sua inicial, como indenização ao Fundo, o valor de R$177, sendo este por hora, o valor envolvido na causa;

2 - Ação de Constituição de Servidão Administrativa, perante a Vara única da Comarca de Pedras de Fogo/PB. Na ação, o autor requereu Servidão de Passagem de uma determinada área, com previsão de pagamento de indenização ao Fundo referente à área atingida pela servidão. Não há como estimar ainda o valor real da indenização devida ao Fundo, pois este carece de perícia judicial para sua determinação. Contudo, a autora ofertou, em sua inicial, como indenização ao Fundo, o valor de R$136, sendo este por hora, o valor envolvido na causa;

3 - Ação de usucapião perante a Vara única de Itambé/PE. Na ação, o autor requereu o usucapião de uma área de 2,8273 hectares registrada na matrícula 3.107 registrada na comarca de Itambé/PE. O Fundo não é o proprietário da área envolvida, uma vez que seu imóvel apenas confronta com a área objeto do Usucapião. Não há valor devido ao Fundo pois é apenas confrontante. A autora atribuiu, em sua inicial, o valor da causa de R$60;

4 – Ação de Constituição de Servidão Administrativa perante a Vara única da Comarca de Alhambra/PB. Na ação, o autor requereu Servidão de Passagem de uma determinada área, com previsão de pagamento de indenização ao Fundo referente à área atingida pela servidão. Não há como estimar ainda o valor real da indenização devida ao Fundo, pois este carece de perícia judicial para sua determinação. Contudo, a autora ofertou, em sua inicial, como indenização ao Fundo, o valor de R$86, sendo este por hora, o valor envolvido na causa;

5 – Ação de Constituição de Servidão Administrativa perante a Vara única da Comarca de Santa Rita/PB. Na ação, o auditor requereu Servidão de Passagem de uma determinada área, com previsão de pagamento de indenização ao Fundo referente à área atingida pela servidão. Não há como estimar ainda o valor real da indenização devida ao Fundo, pois este carece de perícia judicial para sua determinação. Contudo, a autora ofertou, em sua inicial, como indenização ao Fundo, o valor de R$153, sendo este por hora, o valor envolvido na causa;

6 - Ação de Constituição de Servidão Administrativa perante a 2° Vara de Canguaretama/RN. Na ação, o auditor requereu Servidão de Passagem de uma determinada área, com previsão de pagamento de indenização ao Fundo referente à área atingida pela servidão. A autora ofertou o depósito judicial prévio a título de indenização no valor de R$ 50, mais R$ 6 a título de honorários periciais, sendo este o valor envolvido na causa. Os advogados avaliaram as causas em questão foram classificadas com a probabilidade de perda como possível.

7 – Auto de infração lavrado contra o Fundo para exigir IRPJ, CSLL, PIS, COFINS e Multas Regulamentares pela não apresentação de ECD, ECF e EFC- Contribuições referentes aos anos de 2018 e 2019, em razão de alegada incidência do art. 2º da Lei nº 9.779/99. O valor original é de R$ 54 milhões, atualizado em R$ 63 milhões até 31 de dezembro de 2024. . Os advogados avaliaram as causas em questão foram classificadas com a probabilidade de perda como possível.

Os advogados avaliaram as causas em questão foram classificadas com a probabilidade de perda como possível.

17. Prestadores de serviços

O Administrador contratou os seguintes serviços:

Gestor:	Legend WM Gestão de Recursos Ltda.
Distribuidor:	Banco Genial S.A.
Escriturador:	Banco Genial S.A.
Consultor imobiliário:	Tavares de Melo Empreendimentos S.A.
Controladoria, custodiante, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A.

18. Partes relacionadas

a. Disponibilidades

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo manteve movimentação em conta corrente no Banco Genial S.A. ("Banco"), Administrador do Fundo e prestador do serviço de custódia dos títulos da carteira do Fundo. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo em conta corrente do Fundo mantido junto ao Banco, no montante de R$ 946 (R$ 22 em 2023), se encontra apresentado na rubrica "Disponibilidades" do Balanço Patrimonial.

b. Despesas com parte relacionada

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo apropriou remuneração ao Administrador (Nota 10.a). O total da despesa e o passivo com as taxas de administração estão demonstrados a seguir:

Despesas	Exercício findo em 31/12/2024	Exercício findo em 31/12/2023
Taxa de Administração	**906**	**1.137**

Passivo	Exercício findo em 31/12/2024	Exercício findo em 31/12/2023
Taxa de administração a pagar	**57**	**77**

O Fundo incorreu ainda em despesas de serviços de consultoria imobiliária no montante de R$4.500 (R$ 4.500 em 31 de dezembro de 2023), e estão representadas pelos serviços contratados junto à Tavares de Melo Empreendimentos S.A.

c. Operações compromissadas

Em atendimento à Instrução n° 514/11 da CVM, apresentamos os quadros abaixo contendo informações referentes às operações de compra e venda de operações compromissadas realizadas com Banco Genial S.A, Administrador do Fundo:

Mês/Ano	Operações compromissadas realizadas com partes relacionadas/total de operações compromissadas	Volume médio diário/Patrimônio médio diário do Fundo	Taxa Média contratada/Taxa SELIC	Parte Relacionada
01/2024	100,00	1,07	0,9571	Banco Genial S.A.
02/2024	100,00	1,79	0,9570	Banco Genial S.A.
03/2024	100,00	2,22	0,9563	Banco Genial S.A.
04/2024	100,00	4,95	0,9549	Banco Genial S.A.
05/2024	100,00	8,58	0,9527	Banco Genial S.A.
06/2024	100,00	8,71	0,9519	Banco Genial S.A.
07/2024	100,00	6,92	1,4289	Banco Genial S.A.
08/2024	100,00	3,02	5,5240	Banco Genial S.A.
09/2024	100,00	0,59	3,0409	Banco Genial S.A.

Mês/Ano	Operações compromissadas realizadas com partes relacionadas/total de operações compromissadas	Volume médio diário/Patrimônio médio diário do Fundo	Taxa Média contratada/Taxa SELIC	Parte Relacionada
10/2024	100,00	2,45	0,3422	Banco Genial S.A.
11/2024	100,00	2,53	0,9667	Banco Genial S.A.
12/2024	100,00	4,57	0,8985	Banco Genial S.A.

Mês/Ano	Operações compromissadas realizadas com partes relacionadas/total de operações compromissadas	Volume médio diário/Patrimônio médio diário do Fundo	Taxa Média contratada/Taxa SELIC	Parte Relacionada
01/2023	100,00	0,21	0,9634	Banco Genial S.A.
02/2023	82,35	0,66	0,9634	Banco Genial S.A.
03/2023	91,67	0,80	0,9634	Banco Genial S.A.
04/2023	100,00	0,54	0,9634	Banco Genial S.A.
05/2023	100,00	0,33	0,9634	Banco Genial S.A.
06/2023	95,45	0,17	0,9634	Banco Genial S.A.
07/2023	100,00	0,32	0,9634	Banco Genial S.A.
08/2023	100,00	0,44	0,9620	Banco Genial S.A.
09/2023	100,00	0,20	0,9614	Banco Genial S.A.
10/2023	100,00	0,27	0,9605	Banco Genial S.A.
11/2023	100,00	0,71	0,9589	Banco Genial S.A.
12/2023	100,00	1,23	0,9579	Banco Genial S.A.

19. Política de divulgação das informações

As informações obrigatórias sobre o Fundo estão disponíveis na sede do Administrador assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

20. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC nº 48 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração, 39 – Instrumentos Financeiros: Apresentação e 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	-	**12.682**	-	**12.682**
Cotas de fundos de investimento	-	**604**	-	**604**
Propriedades para investimento	-	-	**676.122**	**676.122**
Total do ativo	-	**13.286**	**676.122**	**689.408**

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	-	**5.444**	-	**5.444**
Cotas de fundos de investimento	-	**553**	-	**553**
Letra de Crédito Imobiliário	-	**27.180**		**27.180**
Propriedades para investimento	-	-	**655.411**	**655.411**
Total do ativo	-	**33.177**	**655.411**	**688.588**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

21. Custódia dos títulos da carteira

As cotas de fundos de investimento são escriturais e controladas pelos seus respectivos administradores.

Os títulos públicos federais e os títulos representativos das operações compromissadas são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) do Banco Central do Brasil.

Os títulos privados são escriturais e suas custódias encontravam-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo na B3 S.A. – Seguimento CETIP.

22. Instrumentos financeiros derivativos

A Classe não poderá realizar operações com derivativos para qualquer finalidade.

23. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 162/2022, o Administrador contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

24. Comitê de investimentos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram realizadas as seguintes reuniões do Comitê:

Nº	Data	Deliberação	Valor
255	11/01/2024	Antecipação de resultado	4.000
256	09/02/2024	Antecipação de resultado	2.000
257	12/03/2024	Antecipação de resultado	10.500
258	11/04/2024	Antecipação de resultado	6.300
259	10/05/2024	Antecipação de resultado	5.800
260	29/05/2024	Alienação de parte da Ilha Grande I e II (Nota 6)	-
261	04/06/2024	Alienação de parte da Passatempo (Nota 6)	-
262	10/06/2024	Antecipação de resultado	34.000
263	10/07/2024	Antecipação de resultado	12.666
264	11/07/2024	Amortização	39.972
265	12/08/2024	Antecipação de resultado	25.200
266	10/09/2024	Antecipação de resultado	19.000
267	09/10/2024	Antecipação de resultado	16.600
268	06/11/2024	Antecipação de resultado	3.000
269	28/11/2024	Amortização	33.386
270	09/12/2024	Antecipação de resultado	14.800
			227.224

25. Alterações Estatutárias

Conforme Assembleia Especial Extraordinária realizada em 19 de julho de 2024, foi deliberada a amortização parcial das cotas da classe única do Fundo, no valor bruto de R$ 39.972, com base no valor de mercado das cotas apurado no dia 19 de julho ("Data da Conversão"), sendo certo que os valores da amortização serão revertidos aos Cotistas até o 2º (segundo) dia útil subsequente à Data da Conversão, observada a proporcionalidade da participação de cada Cotista na classe única do Fundo, em conformidade com o proposto pelo Comitê da Classe do Fundo, na Reunião realizada em 04 de julho de 2024 ("Reunião do Comitê de Investimento"), na forma do Anexo I à presente ata, nos termos do Artigo 11, item (vii), do Anexo do Regulamento vigente do Fundo.

Conforme Ata da Assembleia Especial Extraordinária realizada em 09 de fevereiro de 2024, foi deliberada a alteração do Artigo 6.8 do Anexo do Regulamento do Fundo para prever que as cotas do Fundo somente poderão ser negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, nos termos e restrições da Regulação.
Em Instrumento Particular do Administrador de 21 de fevereiro de 2024, foram avaliados os seguintes pontos:

I. Em 31 de março de 2023, foi enviado para os cotistas do Fundo, a Consulta Formal de Voto para Assembleia Geral Ordinária do Fundo, realizada em 02 de maio de 2023 ("Assembleia"), sendo certo que, o documento em referência foi substituído por nova Consulta Formal de Voto, enviada em 10 de abril de 2023 ("Nova Consulta Formal"), a qual incluiu novos itens nas matérias das ordens do dia e tornou a Assembleia em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

II. Por um equívoco, na ata da Assembleia não constaram as matérias das ordens do dia referentes aos itens (i), (iii) e (iv) da Consulta Formal de Voto para Assembleia, quais sejam: (a) a indicação pelas composições de grupos de Cotistas, (b) a eleição dos membros para compor o Comitê de Investimentos do Fundo, e seus suplentes, e (c) a Homologação dos Representantes das Famílias, na forma estipulada no Acordo de Cotistas. Desta forma, o Administrador, vem, por meio deste instrumento:

a) Rerratificar a ata da Assembleia, de modo a fazer constar as deliberações dos Cotistas acerca dos itens (i), (iii) e (iv) da Nova Consulta Formal, sendo certo que a ata em referência passará a vigorar com a redação do Anexo I deste instrumento.

b) Informar que os efeitos deste instrumento irão retroagir ao dia de realização da Assembleia.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, realizada em 12 de dezembro de 2023, foram deliberadas: (i) a cisão parcial do patrimônio do Fundo, qual seja: (a) parcela dos ativos líquidos do Fundo, correspondente a R$ 100 e (b) imóveis em 12 de dezembro de 2023 ("Data da Cisão") e posterior incorporação da parcela cindida ao Exitus Plus Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 53.076.746/0001-45; (ii) a aprovação da 2ª emissão de cotas do Fundo, todas nominativas e escriturais, em série e classe únicas, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, sob rito de registro automático, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada; (iii) sobre a integralização dos Imóveis de propriedade da Tavares de Melo Empreendimentos S.A., sociedade anônima fechada, com sede na cidade de Recife, estado Pernambuco, na Avenida Antonio de Góes, Bairro do Pina, n.º 60, sala 901, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 08.039.919/0001-09 ("Tavares de Melo"), Consultor Imobiliário e cotista do Fundo, nos termos do Artigo 34, inciso I da Instrução CVM nº 472; (iv) a transformação do Fundo em um Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais na categoria imobiliário, com a consequente alteração da política de investimento do Fundo para constar os ativos integrantes da cadeia do agronegócio, dos Fatores de Risco associados ao Fundo e a realização dos demais ajustes necessários no Regulamento do Fundo para refletir a transformação acima, bem como sua adaptação à Resolução CVM 175. Desta forma, o novo Regulamento passará a vigorar a partir de 18 de dezembro de 2023.

Os saldos dos ativos e passivos a serem cindidos pelo Fundo na data-base são demonstrados abaixo:

Ativos cindidos	Valor cindido
Bancos conta movimento	**100**
Propriedades para investimento	**84.507**
Total cindido	**84.607**
Valor da cota do Fundo no dia da cisão (R$)	**2.145,06352703**
Quantidade de cotas cindidas	**39.442,7406852**
Valor da cota do Fundo Incorporador (R$)	**1.000,000000**
Quantidade de cotas atribuída ao Fundo Incorporador	**84.607,1844500**

Em 18 de dezembro de 2023 passou a vigorar o novo regulamento aprovado na Assembleia realizada em 12 de dezembro de 2023, passando as taxas a serem calculadas da seguinte forma:

Taxa de Administração
Será cobrada Taxa de Administração, sobre o patrimônio líquido da Classe, ou caso as Cotas da Classe integrem ou passem a integrar índice de mercado, sobre a média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, nos seguintes parâmetros:

(i) Valor da Taxa: 0,0875% (oitocentos e setenta e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano (base 252 dias)
(ii) Periodicidade de cobrança: mensal
(iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência. (iv) Valor Mínimo: R$16.550,00 (dezesseis mil quinhentos e cinquenta reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substitui-lo

Taxa de Gestão
Será cobrada Taxa de Gestão, sobre o patrimônio líquido da Classe, ou caso as Cotas da Classe integrem ou passem a integrar índice de mercado, sobre a média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, nos seguintes parâmetros:

(i) Valor da Taxa: 0,0375 % (trezentos e setenta e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano (base 252 dias)
(ii) Periodicidade de cobrança: mensal
(iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência.
(iv) Valor Mínimo: R$7.950,00 (sete mil novecentos e cinquenta reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substitui-lo.

Remuneração do Consultor Especializado

Pelos serviços desempenhados pelo Consultor Especializado, será devida pela Classe, uma taxa nos seguintes parâmetros

(i) Valor da Remuneração: R$375 (trezentos e setenta e cinco mil reais). (ii) Periodicidade de cobrança: mensal. (iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência.

Taxa Máxima de Custódia
A Taxa Máxima de Custódia, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe é fixada nos seguintes parâmetros:

(i) Valor da Taxa Fixa: R$ 2. (dois mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substitui-lo.
(ii) Periodicidade de cobrança: Mensal
(iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da apuração.

26. Informações adicionais

b) Regulamentação CVM

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM nº 472. As alterações introduzidas pela nova resolução entrariam em vigor a partir de 03 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023.

Em 28 de março de 2023, foi publicada a Resolução CVM 181, que promoveu alterações pontuais na Resolução 175, passando o prazo de adaptação integral dos fundos em funcionamento para 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDCs, que devem adaptar-se até 1º de abril de 2024. A nova Resolução prorrogou o início da vigência da Resolução 175 para 2 de outubro de 2023.

Em 31 de maio de 2023 a CVM publicou a Resolução 184 com a inserção de diversos Anexos Normativos e ajustes pontuais à Resolução CVM nº 175. Como data inicial da vigência, foi sugerido 2 de outubro de 2023, mesma data em que a Resolução CVM 175 entrará em vigor. Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pelo Administrador.

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo permanecia regulamentado pela Instrução CVM nº 472, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2. Atualmente, Administração do Fundo está tomando as medidas necessárias para adaptação do mesmo à nova regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos na norma.

Em 12 de março de 2024, foi publicada a Resolução CVM 200, que que prorrogou o prazo da indústria de fundos para se adequar à Resolução 175, passando os prazos para: (i) 1 de outubro de 2024: implementação da estrutura de classes e subclasses e do art. 99 que trata do acordo de remuneração entre classes investidas e investidoras; (ii) 1 de outubro de 2024: adoção da segregação de taxas entre os prestadores de serviços; (iii) 29 de novembro de 2024: prazo para adaptação do estoque de FIDCs; (iv) 30 de junho de 2025: prazo para adaptação do estoque dos demais fundos em funcionamento quando da publicação da regra. O Anexo Normativo III da 175 também foi pontualmente alterado para permitir a constituição de ônus reais sobre os imóveis da classe de cotas.

A Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, manteve a isenção de Imposto de Renda para rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) e Fundos de Investimento nas Cadeiras Produtivas Agroindustriais (FIAGROs), alterando a regra de isenção dos FIIs e dos FIAGROs de, no mínimo, 50 cotistas pessoas físicas para, no mínimo, 100 cotistas pessoas físicas. O fundo de investimento já constituído em 31 de dezembro de 2023 teve prazo até o dia 30 de junho de 2024 para enquadramento no novo mínimo estabelecido.

A Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") publicou, em 30.09.2024, a Resolução nº 214 que acrescenta o Anexo Normativo VI à Resolução CVM nº 175, contendo regras específicas para os fundos de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"). Dentre as principais características desta nova Resolução, destacam-se:

- Possibilidade de o fundo operar como um "multimercado do agronegócio", adotando política de investimento ampla, contemplando ativos de diversas naturezas (e.g., desde imóveis rurais até direitos creditórios do agronegócio);
- Possibilidade de investimento em créditos de carbono do agronegócio e créditos de descarbonização – CBIO;
- Possibilidade de investimento em quaisquer direitos reais sobre imóveis rurais, cujo conceito abrange, inclusive, imóveis urbanos destinados à exploração de atividades das cadeias produtivas do agronegócio;
- Possibilidade de contratação de consultoria especializada, empresa especializada para administrar locações ou arrendamentos e agente de cobrança de créditos ou ativos em situação de inadimplência, cuja remuneração pode ser arcada pelo próprio fundo; e
- Dispensa de contratação de registradora ou custodiante de direitos creditórios para as classes restritas a investidores profissionais que invistam em direitos creditórios, regra mais flexível que a aplicável aos FIDC.

A Resolução CVM 214 entra em vigor em 03.03.2025. Os FIAGRO que já se encontrarem em funcionamento nessa data devem se adaptar à norma até 30.09.2025.

O Administrador está avaliando os potenciais impactos das alterações para o Fundo.

27. Eventos subsequentes

Até a emissão dessas demonstrações financeiras, foram realizadas as seguintes reuniões do Comitê:

Nº	Data	Deliberação	Valor
271	09/01/2025	Antecipação de resultado	10.300
272	10/02/2025	Antecipação de resultado	1.500
273	12/03/2025	Antecipação de resultado	1.500

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC-RJ097090/O-4