

Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 08.431.747/0001-06

Administradora: Hedge Investments

Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Ltda.

CNPJ: 07.253.654/0001-76

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto	10
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras	11

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

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administração do
Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo 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 Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento 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 do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do 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 das propriedades para investimento (Nota explicativa nº 6)	
Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 2.296.314 mil, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes, tais como período projetivo, vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização. 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 econômico financeira, 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: • Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos; • Análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais 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 que são aceitáveis os critérios utilizados para mensuração das propriedades para investimento 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.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com

a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor 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 administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, 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.

São Paulo, 28 de março de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 F SP



Rodrigo Cruz Bassi
Contador CRC 1SP261156/O-7

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Ativo	Nota explicativa	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL	Passivo	Nota explicativa	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante		267.473	9,77	461.070	15,65	Circulante		160.807	5,88	134.096	4,54
Disponibilidades		122	-	2	-	Cotas a emitir	22	41.020	1,50	-	-
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		95.357	3,48	315.755	10,71	Rendimentos a distribuir	8	20.496	0,75	25.461	0,86
Cotas de fundos de Investimento	4	95.357	3,48	315.755	10,71	Obrigações por operações compromissadas	4	42.612	1,56	38.145	1,29
Contas a receber por aluguéis	5	35.782	1,31	29.112	0,99	Imposto de renda sobre cotas de FII		26	0,00	17.740	0,60
Outros valores a receber		517	0,02	568	0,02	Aquisição de Imóveis a pagar	6	48.865	1,79	24.071	0,82
Benfeitorias		449	0,02	568	0,02	Obrigações por cessão de crédito		6.339	0,23	1.295	0,04
Venda de Cotas de FII a liquidar		68	-	-	-	Aquisição de participações societárias a pagar	4	-	-	25.738	0,87
Aplicações financeiras de natureza imobiliária	4	98.197	3,59	98.383	3,34	Provisões e contas a pagar		1.449	0,05	1.646	0,06
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI		86.340	3,16	98.142	3,33	Taxa de administração		1.163	0,04	1.358	0,05
Letras de crédito imobiliário - LCI		11.857	0,43	241	0,01	Auditoria		170	0,01	164	0,01
Venda de imóveis a receber	6	15.660	0,57	-	-	Outros		116	0,00	124	-
Diversos		21.838	0,80	17.250	0,59						
		2.922.580	106,80	2.808.052	95,26	Não Circulante		292.651	10,69	187.840	6,37
Realizável a Longo Prazo		468.115	17,11	598.924	20,32	Exigível a longo prazo		292.651	10,69	187.840	6,37
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		468.115	17,11	598.924	20,32	Aquisição de Imóveis a pagar	6	292.651	10,69	187.840	6,37
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliario - FII	4	468.115	17,11	598.924	20,32						
Investimento		2.454.465	89,69	2.209.128	74,94						
Participações societárias		158.151	5,78	152.353	5,16	Patrimônio líquido	9	2.736.595	100,00	2.947.186	100,00
Ações de sociedades de propósito específico - SPE	4	158.151	5,78	152.353	5,16	Cotas integralizadas		2.563.616	93,68	2.563.616	86,98
Propriedades para Investimento		2.296.314	83,91	2.056.775	69,78	(-) Gastos com colocação de cotas		(8.577)	(0,31)	(8.577)	(0,29)
Imóveis acabados	6	2.296.314	83,91	2.056.775	69,78	Lucros acumulados		1.757.635	64,23	1.712.232	58,10
						(-) Distribuição de rendimentos		(1.576.079)	(57,59)	(1.320.085)	(44,79)
Total do ativo		3.190.053	116,57	3.269.122	110,91	Total do passivo e patrimônio líquido		3.190.053	116,57	3.269.122	110,91

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

Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 08.431.747/0001-06
(Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Composição do resultado do exercício	Nota explicativa	2024	2023
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	5	192.030	137.790
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	6	(107.597)	99.722
Resultado com venda de imóveis		4.175	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		88.608	237.512
 Resultado com equivalência patrimonial		5.183	-
Resultado líquido de participações societárias		5.183	-
 Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários - CRI	4	41.792	26.495
Ajuste a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	4	(4.683)	2.390
Lucro na venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	4	232	805
Provisão para perdas de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	4	(29.695)	(20.971)
Rendimentos de fundos de investimento imobiliário - FII		46.509	58.469
Ajuste ao valor justo de fundos de investimento imobiliário - FII		(70.770)	63.232
Reversão/(Despesa) com IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		15.841	(6.898)
Lucro na venda de fundo de investimento imobiliário - FII		119	(578)
Imposto de renda na venda de fundo de investimento imobiliário		(2.737)	(3.612)
Rendimento de letras de crédito imobiliário - LCI	4	368	25
		(3.024)	119.357
 Outros ativos financeiros			
Receita com cotas de fundos de renda fixa		8.694	12.818
Despesa com operação compromissada	4	(4.466)	(1.138)
		4.228	11.680
 Outras receitas/despesas			
Taxa de administração	7 e 14	(16.369)	(12.947)
Custos com operação de securitização de créditos imobiliários	6	(29.986)	(12.922)
Consultoria jurídica e reavaliação imobiliária	14	(123)	(161)
Auditoria e custódia	14	(1.143)	(925)
Taxa de fiscalização CVM	14	(57)	(57)
Outras despesas	14	(1.914)	(3.962)
		(49.592)	(30.974)
 Lucro líquido do exercício		45.403	337.575

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

Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 08.431.747/0001-06

(Administradora: Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucro líquido/prejuízo acumulados	Distribuição de rendimentos	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022		1.956.671	(8.577)	1.374.657	(1.103.562)	2.219.189
Integralização de cotas		606.945	-	-	-	606.945
Lucro líquido do exercício		-	-	337.575	-	337.575
Distribuição de resultado do exercício	8	-	-	-	(216.523)	(216.523)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		2.563.616	(8.577)	1.712.232	(1.320.085)	2.947.186
Lucro líquido do exercício		-	-	45.403	-	45.403
Distribuição de resultado do exercício	8	-	-	-	(255.994)	(255.994)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		2.563.616	(8.577)	1.757.635	(1.576.079)	2.736.595

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

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota explicativa	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguéis		185.360	127.154
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	4	8.042	4.235
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliário - FII		46.509	58.469
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento de renda fixa		8.694	12.818
Recebimento de juros de letras de créditos imobiliários - LCI	4	308	25
Pagamento da taxa de administração		(16.563)	(12.564)
Pagamento de outros gastos operacionais		(3.252)	(5.091)
Pagamento de despesas financeiras - CRI		(24.981)	(11.626)
Pagamento de despesas com imóveis		-	(17.250)
Lucro sobre venda - CRI	4	142	3.025
IR na venda de fundo de investimento imobiliário		(4.611)	(1.715)
Caixa líquido das atividades operacionais		199.648	157.480
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Aquisição de imóveis para renda	6	(379.858)	(201.360)
Benfeitorias de imóveis	6	(24.910)	(18.236)
Venda de imóveis	6	62.163	-
Aquisição de cotas de sociedade de propósito específico - SPE		(27.885)	(126.615)
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		(909)	(38.481)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		78.784	75.626
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		-	96.448
Subscrição de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		(17.830)	(19.052)
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	4	(400.253)	(87.750)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	4	410.552	28.748
Operações compromissadas - CRI	4	-	37.007
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	4	965	-
Aquisição de letras de crédito imobiliário - LCI	4	(37.513)	(2.475)
Venda/vencimento/resgate de letras de crédito imobiliário - LCI	4	25.957	2.234
Caixa líquido das atividades de investimentos		(310.737)	(253.906)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de cotas	10	41.020	606.945
Rendimentos pagos	8	(260.959)	(205.061)
Emissão de CRI	8	110.750	-
Caixa líquido das atividades de financiamento		(109.189)	401.884
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(220.278)	305.458
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios		315.757	10.299
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios		95.479	315.757

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

1 Contexto operacional

O Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) iniciou suas atividades em 27 de dezembro de 2006, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e voltado a investidores em geral, incluindo pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

O objetivo do Fundo é a aquisição para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários comerciais, os quais estejam devidamente construídos ou que sejam objeto de reformas, benfeitorias ou expansões, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, direta ou indiretamente, por meio dos ativos previstos no Regulamento, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente “*Shopping Centers*”, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do Fundo.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 20.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e com as disposições previstas na Instrução CVM nº 516 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, devidamente aprovados pela CVM.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 28 de março de 2025.

3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, fundos de investimento/aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

b. Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Mensurados ao valor justo por meio do resultado (“VJR”): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado decorrente de sua negociação.

Mensurados ao custo amortizado: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de receber fluxos de caixa contratuais, e são ajustados pelas provisões de perdas esperadas.

(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Disponibilidades: saldos de caixa.

Aplicações financeiras de natureza não imobiliária: cotas de fundos de investimento.

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

Aplicações financeiras de natureza imobiliária:

- (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI);
- (ii) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário;
- (iii) Letras de Crédito Imobiliário (LCI).

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

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos e ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

(i) Mensuração dos ativos financeiros

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

mensurados pelo custo amortizado, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

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

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

As aplicações em cotas de fundo de investimento são atualizadas diariamente pelo valor da cota divulgado pelo respectivo administrador.

Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário:

Negociados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - As cotas de fundos de investimento imobiliário são valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas em Bolsa de Valores.

Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI: contabilizados pelo custo de aquisição e ajustados pelos seus respectivos valores justos, obtidos através de taxas implícitas de negociação, que são calculadas com base em modelos internos e em premissas de mercado. A variação no valor justo é reconhecida na demonstração do resultado do período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

Provisão para perdas de certificados de recebíveis imobiliários - CRI: os ativos em *default* ou em deterioração significativa são identificados e avaliados e os critérios para provisão de devedor duvidoso (PDD) seguem o conceito de perda esperada, que pode ser definida como uma estimativa estatística para mensuração do prejuízo que se espera incorrer em um ativo de crédito ao longo de um determinado período por conta do risco de crédito.

As Letras de crédito imobiliário (LCI) são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustadas ao valor justo. As receitas auferidas com os rendimentos das LCIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

(ii) Mensuração dos passivos financeiros

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

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

juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

Obrigações por operações compromissadas: são operações com compromisso de recompra com vencimento em data futura, anterior ou igual a do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de negociação da operação.

(iii) Reconhecimento de variações de valor justo

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

d. Propriedades para investimento

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

e. Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em SPE são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas elaboradas com defasagem máxima de 2 meses em relação às demonstrações financeiras do Fundo, considerando que todos os investimentos em SPE tem natureza de incorporação para renda.

f. Provisões de ativos e passivos contingentes

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

(i) 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.

(ii) 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.

(iii) 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.

g. Reconhecimento de receitas e despesas

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

h. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

(i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas explicativas 3(b) e 3(c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre “definição e classificação dos instrumentos financeiros” e “mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo”.

(ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3(d), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 6.

4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

De caráter não imobiliário

Cotas de fundos de renda fixa

	2024	2023
Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	95.357	315.755
	<u>95.357</u>	<u>315.755</u>

O Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade é determinada pelo investimento direto ou indireto, em títulos de emissão do Tesouro Nacional e/ou do Banco Central do Brasil, prefixados ou indexados à variação da taxa SELIC.

De caráter imobiliário

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

O Fundo possui os seguintes Certificados de Recebíveis Imobiliários:

	Título	Securitizadora	Vencimento	Taxa de juros ao ano (%)	Índice de atualização monetária	Valor contábil em 2024	Valor contábil em 2023
(a)	4ª EM-33	OPEA Securit. S.A.	27/09/2031	7	IGP-DI	7.000	7.104
(b)	4ª EM-55	OPEA Securit. S.A.	27/09/2031	7	IGP-DI	5.239	3.617
(c)	1ª EM -262	OPEA Securit. S.A.	27/09/2030	8,5	IPCA	74.101	74.308
(c)	1ª EM -544	OPEA Securit. S.A.	27/09/2030	8,5	IPCA	-	13.113
	Total					86.340	98.142

- (a) CRI Shopping Goiabeiras - Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações do Shopping Goiabeiras, lastreados pelos contratos de locação das lojas do empreendimento. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária do imóvel, (ii) alienação fiduciária de cotas com condições resolutivas, (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios, (iv) fundo de reserva e (v) fundo de liquidez. Não há classificação de risco. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o valor de provisão para perdas do ativo foi de R\$ 16.982 (R\$ 19.356 em 31 de dezembro de 2023), baseado nos fluxos de pagamentos do ativo.

Conforme Assembleia Geral da Opea Securitizadora S.A., realizada em 15 de julho de 2021, foram aprovados (i) o envio de notificação pela emissora à devedora, com o intuito de que as pendências documentais listadas na ata da referida assembleia, de obrigação da devedora, fossem cumpridas no prazo de 60 (sessenta) dias a partir do recebimento da notificação; (ii) a suspensão até a data de 26 de novembro de 2021, momento em que ratificaram, o vencimento antecipado da CCB e dos CRIs, em razão dos descumprimentos expressos na ordem do dia da referida assembleia. A suspensão deste item foi deliberada em razão da Ação Declaratória e Revisional em trâmite perante o Juízo de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Cuiabá-MT, processo nº 1058513-37.2020.8.11.0041, e da manifesta possibilidade de composição judicial e/ou extrajudicial; (iii) a contratação de escritório Lacaz Martins, Pereira Neto, Gurevich & Schoueri Advogados para resguardar os interesses dos Titulares de CRI na demanda judicial promovida pela Devedora em face da Emissora, nos termos da proposta veiculada no Anexo B, o qual deverá fazer o reporte mensal do andamento do processo judicial nº 1058513-37.2020.8.11.0041, em trâmite perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Cuiabá - Mato Grosso; e (iv) o aporte de R\$ 50 (cinquenta mil reais), conforme a sua respectiva proporção de participação, para o pagamento das despesas da manutenção do CRI, inclusive dos serviços contratados com o escritório de advocacia, incluindo honorários advocatícios, depósito, custas e taxas judiciais. Os recursos aportados pelos Titulares de CRI, serão reembolsados pelo Patrimônio Separado.

Conforme Assembleia Geral da Gaia Securitizadora S.A. realizada em 28 de outubro de 2019, foram aprovadas (i) a alteração da taxa de juros de remuneração da CCB e, consequentemente, dos CRIs, de modo a estabelecer nova taxa de juros de 7% a.a.; (ii) a concessão da carência a partir de 21 de novembro de 2019, inclusive até 21 de dezembro de 2020, inclusive, no pagamento do valor principal e de juros da CCB e, consequentemente, a Carência no pagamento do valor principal e juros do CRI a partir de 27 de novembro de 2019, inclusive, até 28 de dezembro de 2020, inclusive; e a prorrogação do prazo de vencimento da CCB para 21 de setembro de 2031 e, consequentemente, do CRI para 27 de setembro de 2031; (iii) o reescalonamento das parcelas de pagamento de juros e principal da CCB, a partir de janeiro de 2021, em valores mensais sujeitos apenas à atualização pelo IGP-DI, e suficientes para que haja a amortização integral dos CRIs até 27 de setembro de 2031; e, em consequência, a definição dos

novos cronogramas indicativos de pagamento dos valores de juros e amortizações devidos nos termos da CCB e dos CRIs.

Conforme Assembleia Geral da Gaia Securitizadora S.A. realizada em 10 de abril de 2017, foram aprovadas (i) a alteração no fluxo de amortização da CCB, e, consequentemente do CRI, de modo a prever as novas datas de vencimento; (ii) a concessão da carência na amortização a partir de 14 de maio de 2017, inclusive, até 21 de abril de 2019, inclusive, para o pagamento das amortizações da CCB e, consequentemente, do CRI; e (iii) a concessão da carência parcial de juros, equivalente a 55% dos pagamentos dos juros da CCB previstos para ocorrer, à mesma taxa anualmente incidente, pelo período de 13 de abril de 2017, inclusive, a 20 de abril de 2020, inclusive, e consequentemente no pagamento dos juros do CRI, equivalente a 55%, pelo período de 27 de abril de 2017, inclusive, a 27 de abril de 2020, inclusive, de modo que os pagamentos a serem realizados no período em que a carência parcial de juros se aplica sejam equivalentes a 45% dos juros previstos para ocorrer, acumulando-se os juros objeto da carência parcial de juros ao principal, para pagamento a partir de 21 de maio de 2020 para a CCB e, consequentemente, 28 de maio de 2020 para o CRI, conforme fluxos da CCB e, consequentemente, 28 de maio de 2020 para o CRI, conforme fluxos da CCB e dos CRIs. A carência aprovada fica condicionada ao investimento durante o prazo de carência, por parte da devedora, de até R\$ 1.976 (um milhão, novecentos e setenta e cinco mil, oitocentos e quarenta e oito reais), na modernização e melhorias do Goiabeiras Shopping, em *allowance* para novos locatários, ações estratégicas de *marketing*, entre outros investimentos, visando aumentar a geração de renda do Goiabeiras Shopping.

- (b) CRI Shopping Goiabeiras - Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações do Shopping Goiabeiras, sendo lastreados nos contratos de locação das lojas do shopping. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóvel; (ii) alienação fiduciária de cotas; (iii) cessão fiduciária de recebíveis; (iv) fundo de reserva e (v) fundo de liquidez. Classificação de Rating: AA-, pela Liberum Ratings, em abril de 2013. Não houve uma nova classificação de risco. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o valor de provisão para perdas do ativo foi de R\$ 12.713 (R\$ 1.616 em 31 de dezembro de 2023), baseado nos fluxos de pagamentos do ativo.

Conforme Assembleia Geral da Gaia Securitizadora S.A. realizada em 28 de outubro de 2019, foram aprovadas (i) a alteração da taxa de juros de remuneração da CCB e, consequentemente, dos CRIs, de modo a estabelecer nova taxa de juros de 7% a.a.; (ii) a concessão da carência a partir de 21 de novembro de 2019, inclusive até 21 de dezembro de 2020, inclusive, no pagamento do valor principal e de juros da CCB e, consequentemente, a Carência no pagamento do valor principal e juros do CRI a partir de 27 de novembro de 2019, inclusive, até 28 de dezembro de 2020, inclusive; e a prorrogação do prazo de vencimento da CCB para 21 de setembro de 2031 e, consequentemente, do CRI para 27 de setembro de 2031; (iii) o reescalamento das parcelas de pagamento de juros e principal da CCB, a partir de janeiro de 2021, em valores mensais sujeitos apenas à atualização pelo IGP-DI, e suficientes para que haja a amortização integral dos CRIs até 27 de setembro de 2031; e, em consequência, a definição dos novos cronogramas indicativos de pagamento dos valores de juros e amortizações devidos nos termos da CCB e dos CRIs.

Conforme Assembleia Geral da Gaia Securitizadora S.A. realizada em 10 de abril de 2017, foram aprovadas (i) a alteração no fluxo de amortização da CCB, e, consequentemente do CRI, de modo a prever as novas datas de vencimento; (ii) o aditamento aos documentos da operação para prever a obrigação da devedora de pagar aos investidores um prêmio correspondente a 0,75% do saldo devedor da CCB no dia do pagamento do referido prêmio caso seja solicitada pela devedora

repactuação da dívida, de modo que o prêmio deveria ser pago pela devedora em até 10 dias; e (iii) a autorização da emissora para esta tomar todas as providências necessárias, assim como o agente fiduciário a assinar todos os documentos que reflitam à correta formalização das referidas deliberações, inclusive, mas não se limitando a celebrar os aditamentos dos documentos da operação.

- (c) CRI Shopping Sinop - Os créditos que deram origem ao CRI provêm de debêntures. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária de bens imóveis; (ii) fiança pessoa física, (iii) fundo de reserva e (iv) seguro patrimonial. Não há classificação de risco.

Em 4 de agosto de 2023, o Fundo divulgou em Fato Relevante, relativo a aquisição de R\$ 60.078 mil em CRIs, podendo converter os créditos em fração do Shopping Sinop. Ou seja, o Fundo adquiriu parte da alavancagem feita no Shopping, e tem o direito de convertê-la em uma participação do imóvel de forma proporcional ao valor da dívida adquirida. Essa opção de conversão se daria a partir de 01/10/2026. A operação teve uma taxa de remuneração de IPCA + 8,5%, o saldo devedor total da dívida em 31 de dezembro de 2024 era R\$ 88MM (R\$ 99,8 MM no exercício findo em 31 de dezembro de 2023), sendo o Fundo detentor de aproximadamente R\$ 76,7MM (R\$ 83,2 MM em 31 de dezembro de 2023).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo vendeu a totalidade detida da série júnior do ativo.

As movimentações de CRI, ocorridas ao longo dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, podem ser assim demonstradas:

	2024	2023
Saldo inicial	98.142	37.681
Aquisição de CRI	400.253	87.750
Venda/Amortização de CRI	(411.517)	(28.748)
Resultado na venda de CRI	(142)	(3.025)
Apropriação de Rendimentos de CRI	42.024	27.300
Ajuste a valor justo e provisão para perdas de CRI	(34.378)	(18.581)
Recebimento juros e atualização monetária de CRI	(8.042)	(4.235)
Saldo final	86.340	98.142

Obrigações por operação compromissada – CRI

Em 28 de setembro de 2023, o Fundo realizou operação de Venda com Compromisso de Recompra (operação compromissada) com as características abaixo:

Garantia	Aquisição	Prazo da operação	Taxa de juros da operação	Valor da operação	Valor contábil em 2024	Valor contábil em 2023
c) CRI Shopping Sinop	28/09/2023	28/03/2025	CDI + 0,75% a.a.	(37.007)	(42.612)	(38.145)
				<u>(37.007)</u>	<u>(42.612)</u>	<u>(38.145)</u>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi apropriada a importância de R\$ 4.466 (R\$1.138 em 31 de dezembro de 2023) a título de despesas com operações compromissadas.

Letras de Créditos Imobiliários (LCI)

O Fundo possui as seguintes Letras de Créditos Imobiliários:

Título	Emissor	Vencimento	Cupom de Juros	Indexador	Valor contábil em 2024	Valor contábil em 2023
LCI	Banco Inter S.A.	23/04/2025	92%	CDI	11.857	241
Total					11.857	241

As movimentações de LCI, ocorridas ao longo dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, podem ser assim demonstradas:

	2024	2023
Saldo inicial	241	-
Aquisição de LCI	37.513	2.475
Venda/Resgate de LCI	(25.957)	(2.234)
Rendimento de LCI	368	25
Recebimento de juros de LCI	(308)	(25)
Saldo final	11.857	241

Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

O Fundo possui cotas de FII, conforme abaixo:

31/12/2024

Fundos	Ticker	Segmento de atuação	Rendimento	Quantidade	Valor (R\$)	% (*)
i Hedge Parque Dom Pedro	HPDP11	Shopping Centers	16.743	2.400.689	195.512	96,03
ii Hedge Floripa FII	FLRP11	Shopping Centers	7.878	52.224	94.003	72,03
iii FII Grand Plaza	ABCP11	Shopping Centers	6.553	922.982	69.242	19,60
iv Shopping West Plaza FII	WPLZ11	Shopping Centers	3.097	730.674	35.986	65,73
v FII Via Parque Shop	FVPQ11	Shopping Centers	2.316	347.208	14.611	12,40
vi FII General Shopping	FIGS11	Shopping Centers	816	157.593	7.369	5,53
vii FII Parque Dom Pedro	PQDP11	Shopping Centers	41	203	410	0,20
viii Hedge Atrium FII	ATSA11	Shopping Centers	3	2.719	143	0,16
Rendimentos de Fundos de Investimento Imobiliário em Shopping Centers			37.447		417.276	
ix Mauá Capital FII	MCCI11	Títulos e Valores Mobiliários	4.199	432.880	34.804	2,55
x CSHG Recebíveis FII	HGCR11	Títulos e Valores Mobiliários	2.745	-	-	-
xi FII BTG Crédito Imobiliário	BTCI11	Títulos e Valores Mobiliários	1.696	1.531.665	13.295	1,54
xii EQI Recebíveis Imobiliários	EQIR11	Títulos e Valores Mobiliários	390	309.179	2.473	2,83
xiii Habitat II FII	HABT11	Títulos e Valores Mobiliários	23	1.852	145	0,00
xiv Hedge Recebíveis Imobiliários	HREC11	Títulos e Valores Mobiliários	9	15.575	122	0,03
Rendimentos de Fundos de Investimento Imobiliário em Títulos e Valores Mobiliários			9.062		50.839	
Total			46.509		468.115	

**Hedge Brasil Shopping Fundo
de Investimento Imobiliário**
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2024

31/12/2023

	Fundos	Ticker	Segmento de atuação (reapresentado)	Rendimento (reapresentado)	Quantidade	Valor (R\$)	% (*)
i	Hedge Parque Dom Pedro	HPDP11	Shopping Centers	17.964	2.767.460	243.730	93,79
ii	Hedge Floripa FII	FLRP11	Shopping Centers	7.792	45.442	90.884	69,66
iii	FII Grand Plaza	ABCP11	Shopping Centers	5.353	922.997	64.434	19,6
iv	FII Jardim Sul	JRDM11	Shopping Centers	4.951	-	-	-
v	FII Via Parque Shop	FVPQ11	Shopping Centers	4.436	347.208	39.582	12,4
vi	Shopping West Plaza FII	WPLZ11	Shopping Centers	3.511	678.616	44.110	66,48
vii	FII General Shopping	FIGS11	Shopping Centers	847	157.593	9.646	5,53
viii	FII Parque Dom Pedro	PQDP11	Shopping Centers	42	203	395	0,08
ix	Hedge Atrium FII	ATSA11	Shopping Centers	-	2.719	150	0,16
Rendimentos de Fundos de Investimento Imobiliário em Shopping Centers				44.896		492.931	
x	CSHG Recebíveis FII	HGCR11	Títulos e Valores Mobiliários	6.704	426.840	44.869	2,77
xi	Mauá Capital FII	MCCI11	Títulos e Valores Mobiliários	4.913	432.880	40.938	2,55
xii	FII BTG Crédito Imobiliário	BTCH11	Títulos e Valores Mobiliários	1.890	1.531.665	15.209	1,54
xiii	EQI Recebíveis Imobiliários	EQIR11	Títulos e Valores Mobiliários	40	494.675	4.808	4,53
xiv	Habitat II FII	HABT11	Títulos e Valores Mobiliários	26	1.852	169	0,02
Rendimentos de Fundos de Investimento Imobiliário em Títulos e Valores Mobiliários				13.573		105.993	
Total				58.469		598.924	

(*) Refere-se à representatividade de cotas que o Fundo detém sobre o total de cotas emitidas dos fundos imobiliários investidos.

Participações societárias

O Fundo possui participação em sociedades de propósito específico – SPE, conforme abaixo:

Vértico Bauru Empreendimento Imobiliário Ltda.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo detém 65% do capital social da Vértico Bauru Empreendimento Imobiliário Ltda. (“Investida”), empresa sem cotação em bolsa de valores e cujo objeto social é a exploração econômica do shopping center denominado Boulevard Shopping Bauru (“Imóvel”), localizado na Rua Marcondes Salgado, Quadra 11, Chácara das Flores, Bauru, Estado de São Paulo, e exploração de estacionamentos e garagens próprios, inclusive com a prestação de serviços de manobristas. A Investida é proprietária da fração ideal de 100% do Imóvel.

Em 3 de outubro de 2023, o Fundo divulgou Fato Relevante, firmando Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda para aquisição de 43% das ações da Investida pelo valor de R\$ 100.614.

Em 13 de novembro de 2023, o Fundo divulgou Fato Relevante, firmando Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda para aquisição de adicionais 22% das ações da Investida pelo valor de R\$ 51.477.

Em 21 de dezembro de 2023, o Fundo divulgou Fato Relevante, comunicando a conclusão da operação de compra de 65% das ações da Investida pelo valor total de R\$ 152.091, sendo pago na data o montante de R\$ 126.615. O saldo do preço correspondente a R\$ 25.738 foi pago em até 180 dias contados a partir da data e devidamente corrigido pelo CDI. Adicionalmente, o vendedor fará jus ao eventual recebimento de um *Earn-Out*, a ser pago em 28 de fevereiro de 2025, considerando o resultado operacional recorrente do Imóvel para o ano de 2024 e um *cap rate* de 9%.

Em 21 de dezembro de 2023, em Ato Contínuo à aquisição, o Fundo aumentou o capital da sociedade em 82.573.200 novas cotas, através da capitalização de reservas de capital, mantendo a participação de 65% no ativo.

Adicionalmente, a Investida detém imóveis mensurados pelo custo de aquisição e os ajustes necessários para refletir o valor justo desses imóveis são reconhecidos no resultado de equivalência patrimonial, garantindo assim a convergência com as políticas contábeis do Fundo.

5 Contas a receber

Compreendem aluguéis a receber, vencidos e vincendos, relativos às áreas ocupadas.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 35.782 referente a contas a receber de aluguéis a vencer (R\$ 29.112 em 31 de dezembro de 2023) em até 30 dias.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo auferiu o montante de R\$ 192.030 a título de receitas de aluguéis (R\$ 137.790 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

6 Propriedades para investimento

O valor justo das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2024 e 2023 está suportado por laudos de avaliação elaborados pelas empresas Cushman & Wakefield, CBRE Consultoria do Brasil Ltda. e Capright Brasil Ltda., suportados pelas seguintes principais premissas:

2024				
Imóvel	Vacância %	Taxa de desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
Shopping Center Penha	4,00	10,50	9,50	10 anos
Shopping West Plaza	10,00	10,75	8,75	10 anos
Mooca Plaza Shopping	1,70	9,25	8,00	10 anos
São Bernardo Plaza Shopping	3,5	10,25	9,25	10 anos
Tivoli Shopping Center	2,00	10,50	9,50	10 anos
Outlet Novo Hamburgo	2,50	10,00	8,75	10 anos
Goiabeiras Shopping	30,00	11,25	9,25	10 anos
Santana Parque Shopping	7,00	10,00	8,75	10 anos
Suzano Shopping	6,00	10,00	8,75	10 anos
Shopping Villa Lobos	4,60	9,25	8,00	10 anos
Shopping Praça da Moça	1,50	10,00	8,75	10 anos
Franca Shopping	2,00	10,50	9,50	10 anos
Capim Dourado Shopping	5,00	11,00	10,00	10 anos
Shopping Jardim Sul	4,00	9,50	8,50	10 anos
Shopping Jaraguá Araraquara	4,1	10,50	9,25	10 anos

2023

Imóvel	Vacância %	Taxa de desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
Shopping Center Penha	4,00	10,00	9,00	10 anos
Shopping West Plaza	14,60	10,25	8,25	10 anos
Mooca Plaza Shopping	2,00	8,75	7,50	10 anos
São Bernardo Plaza Shopping	3,50	9,75	8,75	10 anos
Tivoli Shopping Center	1,50	10,00	9,00	10 anos
Outlet Novo Hamburgo	2,80	9,25	8,00	10 anos
Goiabeiras Shopping	40,00	10,75	8,75	10 anos
Santana Parque Shopping	9,8	9,50	8,25	10 anos
Suzano Shopping	4,00	9,50	8,25	10 anos
Shopping Villa Lobos	3,00	8,75	7,50	10 anos
Shopping Praça da Moça	2,10	9,50	8,25	10 anos
Franca Shopping	2,00	10,00	8,50	10 anos
Capim Dourado Shopping	6,50	10,50	9,50	10 anos
Shopping Jardim Sul	2,20	9,00	8,00	10 anos

O método adotado para os exercícios de 2024 e 2023 foi o da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.

A Cushman & Wakefield é uma empresa sediada na Praça Prof. José Lannes, 40 - 3º andar, São Paulo, SP, com experiência em corretagem imobiliária, mercado de capitais, pesquisas e serviços para ocupantes e investidores corporativos.

A CBRE Consultoria do Brasil Ltda. estabeleceu-se no Brasil em 1979, é líder de mercado em serviços imobiliários, no Brasil e mundialmente, com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Belo Horizonte e Curitiba.

A Capright Brasil Ltda. tem sede na Rua Joaquim Floriano, 820, São Paulo, SP, e atende a uma ampla variedade de clientes, incluindo fundos de pensão, consultorias de fundos, fundos de investimentos imobiliários, fundos de dívida privada, grandes corporações, seguradoras, e instituições financeiras nacionais e regionais, nos serviços de avaliação, consultoria e suporte jurídico.

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

Imóvel	Saldo em 2023	Movimentação em 2024				Saldo em 2024
	Valor justo	Aquisição	Benfeitorias	Venda	Ajuste a valor justo	Valor justo
(a) Shopping Center Penha	339.437	-	5.493	-	(12.446)	332.484
(b) Tivoli Shopping Center	182.630	-	2.033	-	1.453	186.116
(c) Mooca Plaza Shopping	198.740	-	936	-	1.184	200.860
(d) São Bernardo Plaza Shopping	187.927	-	725	-	(10.644)	178.008
(e) I Fashion Outlet Novo Hamburgo	117.404	-	689	(73.442)	7.939	52.589
(f) Goiabeiras Shopping	29.155	-	1.049	-	(1.481)	28.723
(g) Shopping West Plaza	213.080	-	7.787	-	(55.177)	165.690
(h) Santana Parque Shopping	55.305	-	423	-	(6.768)	48.960
(i) Suzano Shopping	53.670	-	377	-	(2.928)	51.120
(j) Shopping Villa Lobos	148.590	-	4.280	-	(4.490)	148.380
(k) Shopping Praça da Moça	102.271	-	115	-	1.569	103.954
(l) Franca Shopping Center	966	-	5	-	(56)	915

	Saldo em 2023	Movimentação em 2024				Saldo em 2024
(m) Shopping Jardim Sul	242.280	304.244	1.094	-	(12.288)	535.331
(n) Capim Dourado Shopping	185.320	25.429	23	-	(13.464)	197.308
(o) Shopping Jaraguá Araraquara	-	65.876	-	-	-	65.876
Total	2.056.775	395.549	25.029	(73.442)	(107.762)	2.296.314

- (a) **Shopping Center Penha** – O Shopping Center Penha está localizado na Rua Dr. João Ribeiro, nº 304, Penha de França, na capital do Estado de São Paulo. O shopping foi inaugurado em outubro de 1992, e conta com 29.899 m² de ABL e 167 lojas. O Fundo possui 87,5628% do empreendimento.
- (b) **Tivoli Shopping Center** - O Tivoli Shopping Center está localizado na Rua Ósmio, 699, na cidade de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo. O shopping foi inaugurado em novembro de 1998, e conta com 24.693 m² de ABL e 146 lojas. O Fundo possui 59% do empreendimento,
- (c) **Mooca Plaza Shopping** – O Mooca Plaza Shopping está localizado na Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, na capital do Estado de São Paulo. O shopping foi inaugurado em novembro de 2011, e conta com 41.993 m² de ABL e 215 lojas. O Fundo possui 20% do empreendimento.
- (d) **São Bernardo Plaza Shopping** - O São Bernardo Plaza Shopping está localizado na Avenida Rotary, 624, na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo. O shopping foi inaugurado em novembro de 2012, e conta com 42.772 m² de ABL e 195 lojas. O Fundo possui 35% do empreendimento.
- (e) **I Fashion Outlet Novo Hamburgo** - O I Fashion Outlet Novo Hamburgo está localizado na Rodovia BR116 Km 239, na cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul. O shopping foi inaugurado em setembro de 2013, e conta com 20.056 m² de ABL e 92 lojas. O Fundo possui 18,375% do empreendimento.

Em 8 de fevereiro de 2024, o Fundo divulgou Fato Relevante comunicando a conclusão da venda da fração ideal de 10,625% do I Fashion Outlet Novo Hamburgo, localizado em Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul. O valor da transação foi de R\$ 27.465, sendo uma parcela recebida na data e duas parcelas semestrais corrigidas pelo IPCA.

Em 7 de março de 2024, o Fundo divulgou Fato Relevante comunicando a conclusão da venda da fração ideal de 10% do I Fashion Outlet Novo Hamburgo, localizado em Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul. O valor da transação foi de R\$ 24.727, sendo uma parcela recebida na data e duas parcelas semestrais corrigidas pelo IPCA. Com esta transação e a operação anunciada no Fato Relevante de 8 de fevereiro de 2024, o Fundo concluiu a venda da fração ideal de 20,625% do imóvel, conforme informado no Fato Relevante de 29 de agosto de 2023, e mantendo participação de 28,375% no shopping.

Em 25 de março de 2024, o Fundo divulgou Fato Relevante comunicando a conclusão da venda da fração ideal de 10% do I Fashion Outlet Novo Hamburgo, localizado em Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul. O valor da transação foi de R\$ 24.723, sendo uma parcela recebida na data e duas parcelas semestrais corrigidas pelo IPCA. Com esta transação e a operação anunciada no Fato Relevante de 8 de fevereiro e 7 de março de 2024, o Fundo concluiu a venda da fração ideal de 30,625% do imóvel, conforme informado no Fato Relevante de 29 de agosto de 2023, e mantendo participação de 18,375% no shopping.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, com base no valor de custo proporcional ao percentual vendido e as parcelas já recebidas, foi apurado um lucro base-caixa valor de R\$ 42.991.

- (f) **Goiabeiras Shopping** – O Goiabeiras Shopping está localizado na Avenida José Monteiro de Figueiredo, nº 500, em Duque de Caxias, Cuiabá, Estado do Mato Grosso. O shopping foi inaugurado em 1989, e conta com 25.815 m² de ABL e 193 lojas. O Fundo possui 53,99% de parte das lojas que compõem o empreendimento.
- (g) **Shopping West Plaza** – O Shopping West Plaza está localizado na Avenida Francisco Matarazzo, S/N, na capital do Estado de São Paulo. O shopping foi inaugurado em maio de 1991, e conta com 36,8 mil m² de ABL e 172 lojas. O Fundo possui 70% do empreendimento.
- (h) **Santana Parque Shopping** - O Santana Parque Shopping está localizado na Rua Conselheiro Moreira de Barros, nº 2.780, Santana, na capital do Estado de São Paulo. O shopping foi inaugurado em outubro de 2007, e conta com 26.565 m² de ABL e 164 lojas. O Fundo possui 15% do empreendimento.
- (i) **Suzano Shopping** - O Suzano Shopping está localizado na Rua Sete de Setembro, nº 555, Jardim Irai, Suzano, no Estado de São Paulo. O shopping foi inaugurado em setembro de 2000, e conta com 24.038 m² de ABL e 134 lojas. O Fundo possui 15% do empreendimento.
- (j) **Shopping Villa Lobos** - O Shopping Villa Lobos está localizado na Avenida das Nações Unidas, nº 4.777, bairro de Alto de Pinheiros, na capital do Estado de São Paulo. O shopping foi inaugurado em 2000, e conta com 28.259 m² de ABL e 213 lojas. O Fundo possui 15% do empreendimento.
- (k) **Shopping Praça da Moça** - O Shopping Praça da Moça está localizado na Rua Manoel da Nóbrega, nº 712, centro, na cidade de Diadema, Estado de São Paulo. O shopping foi inaugurado em maio de 2009, e conta com 29.784 m² de ABL e 141 lojas. O Fundo possui 23,06% do empreendimento.
- (l) **Franca Shopping Center** - O Franca Shopping Center está localizado na Avenida Rio Negro, nº 1.100, Franca, no Estado de São Paulo. O shopping foi inaugurado em outubro de 1993, e conta com 18.677 m² de ABL e 96 lojas. O Fundo possui 0,37% do empreendimento.
- (m) **Shopping Jardim Sul** - O Shopping Jardim Sul está localizado na Avenida Giovanni Gronchi, nº 5.819, na capital do Estado de São Paulo. O shopping foi inaugurado em 1990, e conta com 28.747 m² de ABL e 171 lojas. O Fundo possui 90% do empreendimento.

Em 4 de abril de 2024, o Fundo concluiu a aquisição de 50% no empreendimento denominado Shopping Jardim Sul pelo valor de R\$ 292.250, passando a deter 90% do imóvel, conforme disponibilizado no Fato Relevante ao mercado em geral com as devidas informações da Transação e impactos previstos do resultado do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não possui montante referente a adiantamento de aquisição do Shopping Jardim Sul (R\$ 167 em 31 de dezembro de 2023).

- (n) **Capim Dourado Shopping** - O Capim Dourado Shopping está localizado na Q. 107 Norte Avenida NS 5, s/n, Palmas, Estado do Tocantins. O shopping foi inaugurado em 2010, e conta com 38.824,25 m² de ABL e 153 lojas. O Fundo possui 60% do empreendimento.

- (o) **Shopping Jaraguá Araraquara** - O Shopping Jaraguá Araraquara está localizado na Avenida Alberto Benassi, nº 2270, na capital do Estado de São Paulo. O shopping foi inaugurado em 2001, e conta com 21,1 m² de ABL. O Fundo possui 25% do empreendimento.

Aquisições de imóveis a pagar

O Fundo possui obrigação referente a operação de securitização de créditos imobiliários referente a aquisição do Shopping Jardim Sul, de um CRI de emissão pela True Securitizadora S.A., composto por duas séries remuneradas por IPCA/IBGE + 8,00% a.a. e duas séries remuneradas por CDI + 2,40%, com vencimento em 27/06/2033, no montante de R\$ 211.290 (R\$ 213.206 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

O Fundo possui obrigação referente a operação de securitização de créditos imobiliários referente a aquisição do Shopping Jaraguá e demais investimentos, de um CRI de emissão pela Virgo Companhia de Securitização, composto por uma série remunerada por IPCA + 8,60% a.a., no montante de R\$ 100.373, sendo R\$ 52.278 para aquisição do shopping e R\$ 48.095 para alocação em demais investimentos, e um CRI de emissão pela Habitasec Securitizadora S.A., composto por duas séries remuneradas por IPCA + 5,38% a.a., no montante de R\$ 10.763, ambos emitidos no exercício de 2024.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante total de R\$ 25.429 referente a earn-out previsto no contrato de compra do Shopping Capim Dourado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi reconhecido o montante de R\$ 29.986 a título de custos com operação de securitização de créditos imobiliários e demais despesas financeiras (R\$ 12.922 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

Os empreendimentos encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes considerados como suficientes pela administração.

7 Encargos e taxa de administração

O Fundo paga à Administradora uma taxa de administração correspondente a 0,6% (seis décimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, provisionada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi apropriada a importância de R\$ 16.369 (R\$ 12.947 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023) a título de taxa de administração.

8 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de Rendimentos	2024	2023
Lucro líquido do exercício	45.403	337.576
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	107.719	(99.722)
Resultado com equivalência patrimonial	(5.183)	-
Ajuste a valor justo e provisão para perdas de CRI	34.379	18.581
Ajuste a valor justo de FII	70.770	(63.232)
IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	(13.105)	8.796
Lucro na venda de imóveis	38.651	-
Despesas (receitas) não pagas/recebidas	(2.449)	(8.974)
Rendimento financeiro de TVM a realizar	(27.726)	(21.122)
Resultado realizado referente a exercícios anteriores	9.535	33.105
(=) Lucro auferido pelo regime de caixa	257.994	205.008
Resultado mínimo a distribuir no exercício - 95%	245.094	194.758
Rendimentos apropriados no exercício	255.994	216.523
% Rendimentos declarados sobre o lucro caixa	99,23%	105,62%
Pagamento no exercício (valores brutos)		
Rendimentos pagos referentes ao exercício anterior	25.461	14.000
Rendimentos pagos referentes ao resultado auferido no exercício	235.498	191.061
Total pago no exercício	260.959	205.061
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir	20.496	25.461

9 Patrimônio líquido

Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido está dividido por 12.729.800 cotas integralizadas (12.729.800 cotas em 31 de dezembro de 2023) com valor unitário de R\$ 214,97548619 cada (R\$ 231,51862419 em 31 de dezembro de 2023), totalizando R\$ 2.736.595 (R\$ 2.947.186 em 31 de dezembro de 2023).

10 Condições para emissões e amortizações

A Administradora, conforme prévia e expressamente solicitado pela gestora, poderá realizar novas emissões de cotas, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de cotistas e de alteração do Regulamento, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos do Regulamento do Fundo, no montante de até R\$ 3.000.000 (três bilhões de reais), não consideradas as 9 (nove) primeiras emissões realizadas pelo Fundo (“Capital Autorizado”), sendo que o valor de cada nova cota, conforme solicitado previamente pela gestora, deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (a) a média do valor das cotas do Fundo no mercado secundário, (b) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas; ou ainda também (c) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, e desde que ao menos 80% (oitenta por cento) do patrimônio líquido

do Fundo esteja investido em empreendimentos imobiliários conforme listados no Artigo 8º do Regulamento no fechamento do mês imediatamente anterior ao ato da Administradora que deliberar a nova emissão de cotas.

Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de cotistas poderá deliberar sobre novas emissões das cotas do Fundo em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da regulamentação aplicável.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve emissão de cotas (2.729.800 cotas no montante total de R\$ 606.945 em 31 de dezembro de 2023).

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 41.020 de cotas a emitir referente a 10ª emissão.

Não há previsão no Regulamento para amortização de cotas do Fundo. A amortização de cotas do Fundo deve ser aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

Não houve amortização de cotas do Fundo durante o exercício.

11 Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas ao FundosNet (sistema integrado de envio de informações da CVM e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão).

12 Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código HGBS11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Cotação	Data	Cotação
31/01/2024	228,50	31/01/2023	184,00
29/02/2024	229,60	28/02/2023	181,62
28/03/2024	228,89	31/03/2023	182,40
28/04/2024	222,69	28/04/2023	197,50
31/05/2024	218,50	31/05/2023	207,71
30/06/2024	211,77	30/06/2023	217,90
31/07/2024	214,80	31/07/2023	225,55
31/08/2024	212,11	31/08/2023	231,42
29/09/2024	203,39	29/09/2023	231,98
31/10/2024	197,75	31/10/2023	228,62
30/11/2024	193,01	30/11/2023	223,21
31/12/2024	186,08	29/12/2023	230,75

13 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio do patrimônio líquido mensal) foi de 1,58% (14,46% no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (apurado considerando-se rendimentos apropriados no exercício sobre o valor médio do patrimônio líquido mensal) foi de 8,89% (9,27% no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

14 Encargos debitados ao Fundo

	2024		2023	
	Valores	% (*)	Valores	% (*)
Taxa de administração	16.369	0,57	12.947	0,55
Auditoria e custódia	1.143	0,04	925	0,04
Avaliação imobiliária	123	-	161	0,01
Taxa de fiscalização CVM	57	-	57	-
Outras despesas	1.914	0,07	3.962	0,17
Total de despesas	19.606	0,68	18.052	0,77

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, no valor de R\$ 2.880.091 (R\$ 2.334.570 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

15 Tributação

Da carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável bem como o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário.

Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do fundo.

Dos cotistas do Fundo

Os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, salvo:

- (i) os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento

imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e

- (ii) os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

16 Demandas judiciais

No âmbito do assunto descrito na nota explicativa nº 24, o Fundo é parte em ação relacionada a pedido de procedimento arbitral atualmente em curso, cuja probabilidade de êxito é classificada como possível e cujo desfecho não é presentemente estimável. Nesse contexto, não há provisões constituídas com relação ao assunto.

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo é parte integrante no polo passivo de demandas judiciais sem provisão (R\$ 6 em 31 de dezembro de 2023), sendo classificadas pelos assessores jurídicos contratados pelo Fundo conforme descrito abaixo:

Natureza	Quantidade de processos	Valor estimado total (R\$ mil)	Classificação
Cível	2	1.554	Possível

17 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de controladoria, escrituração e custódia do Fundo são prestados pela Administradora.

18 Partes relacionadas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 7.

19 Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516 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 da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento 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 e propriedades para investimento 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.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor:

31/12/2024				
	Consolidado			
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	468.115	-	-	468.115
Cotas de Fundos de Investimento Financeiro	-	95.357	-	95.357
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	86.340	-	86.340
Letras de crédito imobiliário - LCI	-	11.857	-	11.857
Propriedades para Investimento	-	-	2.296.314	2.296.314
Total do ativo	468.115	193.554	2.296.314	2.957.983

31/12/2023				
	Consolidado			
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	598.924	-	-	598.924
Cotas de Fundos de Investimento Financeiro	-	315.755	-	315.755
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	98.142	-	98.142
Letras de crédito imobiliário - LCI	-	241	-	241
Propriedades para Investimento	-	-	2.056.775	2.056.775
Total do ativo	598.924	414.138	2.056.775	3.069.837

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não possuía passivos mensurados pelo valor justo.

20 Riscos associados ao Fundo

20.1 Riscos de mercado

20.1.1 *Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo*

Os títulos públicos e/ou privados de dívida, ou seja, que representem obrigação de pagamento por uma instituição pública ou privada, que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

20.1.2 *Fatores macroeconômicos relevantes*

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e

mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas e, ainda, poderão resultar em perdas aos Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- (a) taxas de juros;
- (b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- (c) flutuações cambiais;
- (d) inflação;
- (e) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- (f) política fiscal;
- (g) instabilidade social e política; e
- (h) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

20.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de

rendimentos e para resgate das cotas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

A tributação aplicável ao Fundo está sujeita a alterações. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

20.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

20.2.1 *Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo*

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado, oferta e procura e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Como os recursos do Fundo destinam-se, preponderantemente, à aplicação em imóveis, um fator que deve ser levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

É característica dos bens imóveis e das locações, em especial, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil. Reflexos como redução do poder aquisitivo e queda do fluxo de comércio externo podem ter consequências negativas no valor do Imóvel-Alvo e de suas locações.

20.2.2 *Riscos relativos às receitas mais relevantes (receita de locação, alterações nos valores dos aluguéis praticados e rescisão dos contratos de locação)*

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- (i) Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- (ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo

ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação e que não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

20.2.3 Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, impossibilitando, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

20.2.4 Riscos referentes à regulamentação imobiliária

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação e autorregulação expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia de negócios do Fundo, afetando adversamente suas atividades, e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade das leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

20.2.5 Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários em áreas próximas àquelas em que se situam os Imóveis que fazem parte da carteira do Fundo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou renovar a locação de espaços em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

20.2.6 Risco de depreciação do investimento

Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar a necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

20.2.7 Risco de vacância

A retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação dos imóveis. A redução da taxa de ocupação pode não só reduzir a receita de um Fundo de investimento pela vacância de seus imóveis, mas também gerar redução nos valores dos aluguéis.

20.2.8 Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e condição financeira do Fundo.

20.2.9 Riscos de despesas extraordinárias

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

20.3 Riscos relativos ao Fundo

20.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

20.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenha de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro.

20.3.3 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a regulamentação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título de exemplo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis, dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, dentre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios, o que teria um impacto em sua rentabilidade.

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável aos locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

20.3.4 Risco tributário

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da mudança do regime de tributação do Fundo ou de seus cotistas, da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre sua receita operacional, desde que (i) distribuam pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Não cabe qualquer responsabilidade ao Administrador, caso não obtenha sucesso na manutenção desse limite.

Os rendimentos e ganhos líquidos das aplicações de renda fixa ou variável, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, nos termos da Lei 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, e os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo 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. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

20.3.5 Riscos relativos ao investimento em Cotas de FIIs

- (i) Quanto à rentabilidade: o investimento em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão dos resultados obtidos pelo Fundo com a locação, ou, ainda, com a cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da locação dos imóveis de seu patrimônio.
- (ii) Quanto à liquidez: Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.
- (iii) Quanto à concentração: Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser adquiridas por cada cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um cotista, ou grupo de cotistas, venha a adquirir parcela substancial do Fundo, passando a deter uma posição concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelos cotistas majoritários em função de seus interesses, em detrimento da opinião dos cotistas minoritários.

20.3.6 Riscos de liquidez de ativos mobiliários integrantes da carteira do Fundo

Como os fundos de investimento imobiliário, CRI, LCI, LIG e outros ativos mobiliários com lastro em ativos imobiliários são modalidades de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário.

20.3.7 Risco da administração dos imóveis por terceiros

A administração dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo poderá ser realizada por empresas especializadas. Tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

As empresas especializadas possuem certo grau de autonomia para administrar os empreendimentos imobiliários, de modo que as ações adotadas podem eventualmente prejudicar as condições dos empreendimentos imobiliários ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos cotistas.

20.4 Gerenciamento de riscos

20.4.1 Risco de Crédito

A administradora possui regras, procedimentos, estruturas de governança e controles operacionais, devidamente documentados, para aquisição e monitoramento de ativos de crédito privado; bem como mecanismos de mitigação e limites financeiros para manutenção da exposição ao risco de crédito em níveis aceitáveis e compatíveis com as políticas de investimento de cada fundo.

20.4.2 Risco de Liquidez

A administradora possui políticas, procedimentos e controles operacionais para o gerenciamento da liquidez dos ativos componentes das carteiras de valores mobiliários, com o objetivo de garantir que os fundos de investimento sob sua administração consigam honrar com suas obrigações sem incorrer em perdas significativas ou afetar suas operações diárias, bem como as medidas de contingência a serem adotadas no caso de situações de extrema iliquidez.

20.4.3 Risco de Mercado

A administradora possui políticas, estruturas de governança e limites financeiros para o gerenciamento do risco de mercado e precificação dos ativos presentes nas carteiras. Para fundos de investimentos compostos predominantemente por valores mobiliários negociados em ambiente de bolsa, a administradora utiliza procedimentos e controles operacionais preponderantemente estatísticos, tais como análise de variância-covariância, testes de cenários de stress e *expected shortfall*. Para fundos de investimento que alocam seus recursos predominantemente em determinados ativos pelos quais ocorra sua participação em empreendimentos imobiliários, a administradora utiliza procedimentos e controles operacionais preponderantemente qualitativos, baseados na solicitação de informações e acompanhamento das atividades de gestão dos empreendimentos, e em reavaliações periódicas dos ativos em relação aos seus valores de emissão e contabilização.

20.4.4 Risco Operacional

A administradora possui regras, procedimentos, estruturas de governança e controles operacionais, devidamente documentados, para o gerenciamento do risco operacional, que incluem: o mapeamento das atividades e controles utilizados em todas as áreas da empresa, a fim

de aperfeiçoá-los para minimizar possíveis riscos; o monitoramento constantemente das atualizações nas normas vigentes e avaliações do cumprimento de todos os requerimentos legais e regulatórios; o controle de enquadramento legal dos fundos; a condução de diligências prévias e periódicas de prestadores de serviço; procedimentos para o controle de ordens de clientes; controles de registro, acompanhamento e resolução de eventuais erros operacionais; bem como treinamentos periódicos para todos os colaboradores, com o objetivo de disseminar o conhecimento quanto à estrutura de controles internos da administradora, a cultura de respeito aos normativos e a boa-fé no desempenho das atividades.

21 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento à regulação vigente, informamos que o Fundo contratou a auditoria independente somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

22 Alterações Estatutárias

Em 6 de janeiro de 2025, o Assembleia Geral Extraordinária de cotistas deliberou e aprovou (i) a alteração do parágrafo 1º do artigo 12 e 13 do regulamento do Fundo, com relação a emissão de cotas de forma a aumentar o volume do capital autorizado para R\$ 3.000.000.000 não consideradas as nove primeiras emissões realizadas pelo Fundo e (ii) alteração dos incisos IV e X do artigo 20 Regulamento, para prever a possibilidade da Administradora e da Gestora, no exercício das funções de gestores do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo, bem como constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, desde que para garantir obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus cotistas, nos termos da Lei 14.754 de 12 de dezembro de 2023.

23 Eventos subsequentes

Em 6 de janeiro de 2025, o Fundo emitiu 183.501 cotas no montante total de R\$ 41.020 referente a obrigação de cotas a emitir da 10ª Emissão.

24 Outras informações

Processo judicial – Shopping Goiabeiras

Em 15 de fevereiro de 2018, a Administradora do Fundo informou aos cotistas e ao mercado que o Fundo é proprietário de parte de um empreendimento comercial denominado Shopping Goiabeiras (o “Shopping”) e também detém Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) emitidos pela GaiaSec – Gaia Securitizadora S.A. (“GaiaSec”) que possuem como garantia a cessão fiduciária de parte dos aluguéis auferidos com a exploração econômica do Shopping, bem como a alienação fiduciária de parte do próprio Shopping, dentre outras garantias. A Administradora e a GaiaSec vêm tomando uma série de medidas para resguardar os direitos de crédito e de propriedade acima referidos em face de credores da antiga proprietária do Shopping (“Credores”) que obtiveram decisões judiciais, ainda sujeitas a recursos, determinando a penhora de parte do Shopping e de seus respectivos aluguéis.

Em 15 de fevereiro de 2018 foi divulgado o teor do julgamento dos recursos interpostos pelas partes em que o Tribunal de Justiça de São Paulo apenas reiterou as decisões anteriormente proferidas. Até o presente momento ainda prevalecem as decisões do Tribunal, pendentes de julgamento recursos junto ao Superior Tribunal de Justiça. Não obstante, a Administradora

comunicou que firmou acordo com os Credores em virtude do qual foi estabelecido que, independentemente do resultado dos procedimentos judiciais em curso: (i) a penhora judicial sobre parte do Shopping não atingirá a fração de propriedade do Fundo; e (ii) que os aluguéis auferidos pela parte remanescente do Shopping, serão destinados prioritariamente ao pagamento do montante mensal devido aos CRIs. Neste contexto, caso os Credores se tornem proprietários no curso do processo de execução desta parte remanescente do Shopping, a Administradora assumiu a obrigação de comprar esta fração remanescente. O valor desta obrigação de compra é variável no tempo em função do CRI.

Atualmente, o Fundo detém a fração ideal de 54% das lojas do Shopping, exceto por 14 lojas que são de propriedade de terceiros e que não são objeto dos procedimentos judiciais ou do acordo aqui referidos. Caso a aquisição prevista no acordo venha efetivamente a ocorrer, o Fundo adquirirá a fração de até 46% das lojas do Shopping excluídas aquelas de propriedade de terceiros, conforme acima mencionadas, tornando-se o titular integral das mesmas lojas por ele atualmente detidas.

Novas regulamentações

Em 23 de dezembro de 2022 a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") publicou a Resolução CVM nº 175, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A nova resolução entrou em vigor em 2 de outubro de 2023, conforme deliberado pela Resolução CVM nº 181, que também revogou a Instrução CVM nº 472 na mesma data. Em 12 de março de 2024 a CVM publicou a Resolução CVM nº 200, que dispõe sobre a prorrogação da adaptação dos fundos de investimento imobiliário à nova resolução até 30 de junho de 2025. Considerando esta data, o Fundo ainda não foi adaptado à nova resolução e os eventuais efeitos estão sendo avaliados pela administração, bem como as medidas necessárias para a adaptação do Fundo no prazo estabelecido pela referida resolução.

* * *

Tais Santana Euclides Rocha
Contador CRC 1SP345548/O-0

Maria Cecilia Carrazedo de Andrade
Diretora Responsável