Exitus Plus Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 53.076.746/0001-45
(Administrado pelo Banco Genial S.A - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e Período de 12 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

KPDS 1437382

Conteúdo

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

Balanços patrimoniais **6**

Demonstrações do resultado **7**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido **8**

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras **10**

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

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Exitus Plus Fundo de Investimento Imobiliário

Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Exitus Plus Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pelo Banco Genial S.A. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 12 de dezembro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo 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 Exitus Plus Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 12 de dezembro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliário.

Base para opinião

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

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.

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

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

Valor justo de propriedades para investimentos (Nota Explicativa nº 4)	
Principais assuntos de auditoria	**Como nossa auditoria conduziu esse assunto**
Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R$ 78.423 mil, correspondente a 98,82% do patrimônio líquido, que são mensurados pelo seu valor justo determinado com base em laudo de avaliação, elaborado por avaliador independente, que utiliza dados e premissas baseados no método comparativo direto de dados de mercado. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses investimentos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação bem como as incertezas em relação à sua realização teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: • Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação dos laudos de avaliação; • Análise, com o auxílio de nossos especialistas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos nos laudos de avaliação; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimentos, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período de 12 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2024.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rio de Janeiro, 28 de março de 2025.

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

Carlos José Aragão Lopes
Contador CRC RJ-109341/O-5

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

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

EXITUS PLUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 53.076.746/0001-45
Administrado por Banco Genial S.A
CNPJ: 45.246.410/0001-55

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Nota	2024	% PL	2023	% PL
ATIVO					
CIRCULANTE		**298**	**0,37**	**95**	**0,11**
Disponibilidades		298	0,37	95	0,11
Outros valores a receber		**1.270**	**1,60**	**0**	**0,00**
Alugueis a receber	**3**	1.270	1,60	-	0,00
NÃO CIRCULANTE		**78.423**	**98,82**	**85.572**	**99,91**
Investimentos					
Propriedades para investimento	**4**	78.423	98,82	85.572	99,91
TOTAL DO ATIVO		**79.991**	**100,79**	**85.667**	**100,02**
PASSIVO					
CIRCULANTE		**629**	**0,79**	**17**	**0,02**
Taxa de administração e custódia a pagar		19	0,02	12	0,01
Taxa de gestão		8	0,01	5	0,01
Dividendos a distribuir		2	0,00	0	0,00
Consultoria a pagar		600	0,76	0	0,00
TOTAL DO PASSIVO		**629**	**0,79**	**17**	**0,02**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**79.362**	**100,00**	**85.650**	100,00
Cotas integralizadas		85.672	107,95	85.672	100,03
Lucros acumulados		(6.310)	(7,95)	(22)	(0,03)
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**79.991**	**100,79**	**85.667**	**100,02**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EXITUS PLUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 53.076.746/0001-45
Administrado por Banco Genial S.A
CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstrações do resultado
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e Período de 12 de dezembro de 2023 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto resultado líquido por cota)

	Nota	Exercício findo em 31/12/2024	Periodo de 12/12/2023 a 31/12/2023
ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		**(3.458)**	**-**
Receitas de aluguéis	**5**	3.691	-
Ajuste a valor justo	**4**	(7.149)	-
RESULTADO LÍQUIDO DE ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA		**(3.458)**	**-**
OUTRAS RECEITAS/DESPESAS		**(2.401)**	**(22)**
Despesa com taxa de administração e custódia	**6**	(223)	(12)
Despesa com taxa de gestão		(95)	(5)
Publicações e correspondências		(3)	(4)
Despesa com consultoria		(1.500)	-
Taxa de fiscalização		(20)	(1)
Outras despesas		(560)	-
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO/PERÍODO		**(5.859)**	**(22)**
QUANTIDADE DE COTAS		**85.672**	**85.672**
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA – R$		**-68,39**	**-0,26**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EXITUS PLUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 53.076.746/0001-45
Administrado por Banco Genial S.A
CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstrações das mutações no patrimônio líquido
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e Período de 12 de dezembro de 2023 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto valor unitário da Cota)

	Nota	Cotas Integralizadas	Lucros acumulados	Total
Cotas integralizadas		85.672	-	85.672
Resultado do exercício		-	(22)	(22)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		**85.672**	**(22)**	**85.650**
Distribuição de resultado no exercício		-	(429)	(429)
Resultado do exercício		-	(5.859)	(5.859)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024		**85.672**	**(6.310)**	**79.362**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EXITUS PLUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 53.076.746/0001-45
Administrado por Banco Genial S.A
CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e Período de 12 de dezembro de 2023 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto valor unitário da cota)

	Exercício findo em 31/12/2024	Periodo de 29/12/2020 a 31/12/2020
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimento de Aluguéis	2.227	-
Pagamentos de taxa da CVM	(20)	-
Pagamentos de taxa de administração	(193)	-
Pagamentos de taxa de custódia	(23)	-
Pagamentos de taxa de gestão	(92)	-
Pagamentos de consultoria	(900)	-
Outros pagamentos	(368)	(5)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	631	(5)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição de propriedades para investimento	-	(1.065)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	-	(1.065)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Recebimento oriundo cisão Exitus FIAGRO	-	100
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	-	1.065
Rendimentos pagos	(428)	-
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	(428)	1.165
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	203	95
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	95	-
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO EXERCÍCIO	298	95

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais, exceto o valor da cota)

1 Contexto operacional

O Exitus Plus Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pelo Banco Genial S.A. ("Administrador"), e com a gestão feita pela Legend WM Gestão de Recursos Ltda. ("Gestor"), foi constituído em 30 de novembro de 2023, sob forma de condomínio fechado e, iniciou suas operações em 12 de dezembro de 2023, com prazo de duração indeterminado,

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

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

O Fundo iniciou suas atividades a partir da cisão parcial dos ativos do fundo Êxitus Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – FIAGRO – Imobiliário, conforme deliberado em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, realizada em 12 de dezembro de 2023:

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

Além disso, conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 13 de dezembro de 2023, foram deliberadas: (i) a aprovação da 1ª emissão de cotas do Fundo, no valor total de até R$ 1.200, destinadas exclusivamente a investidores profissionais, com preço unitário de R$ 1.000,00 por cota; (ii) a aquisição de imóveis da Tavares de Melo Empreendimentos S.A., incluindo a Fazenda Nossa Senhora dos Prazeres II - A e B, na Paraíba, com valor total de R$ 1.065, totalizando R$ 85.572 em propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2023.

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

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

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

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração 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 significativamente em relação às estimativas.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 28 de março de 2025.

3 Descrição das principais práticas contábeis

a. Classificação dos instrumentos financeiros

Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

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

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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

b. Provisões, ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

c. Propriedades para investimento

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

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

com apreciação de capital de longo prazo.

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação, elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pelo Administrador do Fundo, deduzidos dos ajustes decorrentes dos valores das opções de compra outorgadas aos vendedores dos ativos ao Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício/período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

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

Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, nova realização deverá ser efetuada.

d. Reconhecimento de receitas e despesas

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

e. Caixa e equivalente de caixa

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

f. Recebimento de aluguéis

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

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

g. Outros ativos e passivos circulante e não circulantes

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

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

h. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

i. Resultado líquido por cota

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

4 Ativos financeiros de natureza imobiliária

Os ativos financeiros de natureza imobiliária em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão representadas por:

i. Propriedades para investimentos

a) Classificação e critério adotado na mensuração

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

b) Endereço, metragem da área, e valor

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo é proprietário dos seguintes imóveis:

Localização	Quantidade 2024	Área 2024	Valor justo em 2024	Quantidade 2023	Área 2023	Valor justo em 2023
Rio Grande do Norte	15 fazendas	2.269,92 ha	29.923	15 fazendas	2.269,92 ha	28.158
Paraíba	10 fazendas	2.438,51 ha	24.750	10 fazendas	2.438,51 ha	23.174
Zona Industrial - Parnamirim - RN	1 imóvel urbano	50.910,27 m²	23.750	1 imóvel urbano	50.910,27 m²	34.240
			78.423			**85.572**

Em 12 de dezembro de 2023, foi deliberada a cisão parcial do Fundo Êxitus Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio – FIAGRO – Imobiliário (“Fundo Cindido”), com posterior incorporação da parcela cindida ao Êxitus Plus Fundo de Investimento Imobiliário, sendo integralizado parte dos imóveis de propriedade da Tavares de Melo Empreendimentos S.A., sociedade anônima fechada, com sede na cidade de Recife, estado Pernambuco, na Avenida Antonio de Góes, Bairro do Pina, n.º 60, sala 901, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 08.039.919/0001-09 (“Tavares de Melo”), Consultor Imobiliário e cotista do Fundo.

c) Atualização das propriedades para investimento

Os valores justos das propriedades para investimentos estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa de avaliação independente Amaral D'Ávila, datados em 31 de dezembro de 2024, e aprovados pelo Administrador. Os referidos laudos foram elaborados por meio da utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam no Método Comparativo de Dados de Mercado. Para a realização destas avaliações foram seguidas, em sua íntegra, as recomendações da NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Em 31 de dezembro de 2023, o valor justo dos imóveis pertentes ao fundo foi atualizado, com base em laudo de avaliação a valor justo, elaborado pelo avaliador independente Amaral D'Ávila Engenharia de Avaliações Ltda., considerando como data-base dezembro de 2023 (data-base anterior à cisão do fundo cindido), onde a metodologia aplicada na avaliação do imóvel foi pelo método da Método Comparativo de Dados de Mercado. Para a realização destas avaliações foram seguidas, em sua íntegra, as recomendações da NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

e) Quadro demonstrativo das movimentações contábeis das propriedades para investimento

	Exercício findo em 31/12/2024 (R$)	Período de 12/12/2023 (data de início das atividades) à 31/12/2023 (R$)
Saldo Inicial	**85.572**	**-**
Aquisição de propriedade para investimento	-	85.572
Ajuste a valor justo	(7.149)	-
Saldo Final	**78.423**	**85.572**

5 Receitas de aluguéis

Compreendem aluguéis a receber, vencidos e vincendos relativos ao arrendamento das terras no Rio Grande do Norte.

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo a receber de aluguéis era de R$ 1.270 (R$ 0 em 31 de dezembro de 2023).

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

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não apresentou saldo de inadimplência de aluguéis. Em 31 de dezembro de 2023, o fundo ainda não havia auferido receitas referentes ao arrendamento das terras.

Os valores podem ser demonstrados da seguinte forma:

Descrição	Exercício findo em 31/12/2024 - R$	Período de 12/12/2023 (data de início das atividades) a 31/12/2023 - R$
Aluguéis		
Contas a receber de aluguéis	1.270	-
Indenização ao locatário	194	
Recebimento de aluguéis no exercício	2.227	-
Receita de aluguéis	**3.691**	**-**

6 Gerenciamento e fatores de riscos

6.1 Os fatores de risco a seguir descritos são comuns a todas as Classes do Fundo, sendo aplicáveis, portanto,

a todas as Classes indistintamente, e independem de seus respectivos tipos e características individuais. Os fatores de risco específicos de cada Classe, notadamente em decorrência de sua respectiva política de investimento e demais características individuais, poderão ser encontrados no respectivo Anexo do seu Regulamento.

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

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

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

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

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

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

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

Risco Jurídico
6.1.8. A adoção de interpretações por órgãos administrativos e pelo poder judiciário que contrastem com as

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

Segregação Patrimonial
6.1.9. Nos termos do Código Civil e conforme regulamentado pela Resolução, cada Classe constitui um patrimônio segregado para responder por seus próprios direitos e obrigações. Não obstante, procedimentos administrativos, judiciais ou arbitrais relacionados a obrigações de uma Classe poderão afetar o patrimônio de outra Classe, quando houver, caso sejam proferidas sentenças ou decisões que não reconheçam o regime de segregação e independência patrimonial entre classes de fundos de investimentos.

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

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

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

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

Risco Perdas Patrimoniais
6.2.1 A perda parcial ou completa do capital aportado poderá ocorrer em virtude de estratégias empregadas pela Classe, que podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas, inclusive perdas em montante superior ao capital subscrito pelo Cotista, sujeitando, em consequência, o aporte adicional de recursos para cobrir eventual patrimônio líquido negativo da Classe.

Risco de Crédito
6.2.2. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos Ativos desses emissores. Nestas condições, o Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

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

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

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

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

(i) Caso a Classe aplique recursos, ou receba subscrição de investidor, em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoas ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, a Classe se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

(ii) Os Prestadores de Serviço não são responsáveis por, assim como não possuem meios de evitar, os impactos mencionados neste Fator de Risco, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável à Classe, a seus Cotistas e/ou aos investimentos na Classe.

Risco Imobiliário
6.2.7. Pode ocorrer a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pela Classe, ocasionada por, mas não se limitando a: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando

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

Risco de Regularidade dos Imóveis

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

Risco de Desastres e Sinistro

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

Risco de Desapropriação pelo Poder Público

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

Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco do Incorporador/Construtor

6.2.11. O empreendedor, construtor ou incorporador de bens integrantes ou lastro dos Ativos integrantes do patrimônio da Classe pode ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance

comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados da Classe.

Risco Ambiental

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

Risco de Execução das Garantias de CRIs

6.2.13. O investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários envolve riscos, incluindo inadimplemento e execução de garantias, que pode impactar sua rentabilidade. Em casos de execução de garantias, a Classe deve suportar custos adicionais como investidora desses Certificados. Além disso, as garantias podem não cobrir totalmente as obrigações financeiras dos Certificados, prejudicando o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

Riscos Específicos de CRI, LCI e LH

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

Riscos Relativos à Securitização

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

Riscos decorrentes do prazo do Fundo e das Quotas

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

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

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

Risco de Revisão Judicial dos Contratos de Locação
6.2.19 Conforme dispõe o artigo 51 da Lei 8245/91, nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à 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 negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. Em consequência, ainda que não seja do interesse da Classe renovar os contratos de locação existentes, os locatários (lojistas) poderão pleitear a renovação compulsória destes instrumentos. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre a Classe e o 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.

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

7 Instrumentos financeiros derivativos

É vedada à Classe a realização de operações com derivativos para qualquer finalidade.

8 Remuneração da administração

8.1 Taxa de Administração

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

(i) Valor da Taxa: 0,0875% (oitocentos e setenta e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano (base 252 dias);
(ii) Periodicidade de cobrança: mensal;
(iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência;
(iv) Valor Mínimo Mensal: R$16,55 (dezesseis mil quinhentos e cinquenta reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substitui-lo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de administração foi de R$ 199, calculado sobre o Patrimônio Líquido (R$ 11 no período de 12 de dezembro a 31 de dezembro de 2023).

8.2 Taxa de Gestão

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

(i) Valor da Taxa: 0,0375% (trezentos e setenta e cinco décimos de milésimos por cento) ao ano (base 252 dias)
(ii) Periodicidade de cobrança: mensal
(iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao de referência.
(iv) Valor Mínimo Mensal: R$ 7,95 (sete mil novecentos e cinquenta reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substitui-lo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de gestão foi de R$ 95, calculado sobre o Patrimônio Líquido (R$ 5 no período de 12 a 31 de dezembro de 2023).

8.3 Taxa de Custódia

A Taxa Máxima de Custódia, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe é fixada nos seguintes parâmetros:
(i) Valor da Taxa Fixa: R$ 2, atualizado anualmente pela variação positiva do IGPM ou outro índice que vier a substitui-lo.
(ii) Periodicidade de cobrança: mensal
(iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da apuração.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de custódia foi de R$ 24, calculado sobre o Patrimônio Líquido (R$ 1 no período de 12 a 31 de dezembro de 2023).

O Fundo não cobra taxa de performance dos cotistas.

O Fundo não possui taxa de ingresso ou taxa de saída.

9 Distribuição de resultados

Conforme definido no Ofício Circular CVM/SIN/SNC/Nº01/2024 e no Art.10º da Lei nº 8.668/93, o Fundo distribuirá aos cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, exceto se for dispensado por decisão da AGC.

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis, contados após o encerramento dos balanços semestrais. O referido saldo poderá ter outra destinação, desde que dada pela assembleia geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor.

Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das cotas do Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo reconheceu a distribuição de R$ 430, em atendimento ao Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93, que determina a distribuição mínima de 95% dos

lucros auferidos no exercício, apurado segundo o regime de caixa. No mesmo sentido determina o regulamento do Fundo, conforme mencionado acima.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	Exercício findo em 31/12/2024	Semestre findo em 30/06/2024
(+) Receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	7.032	654
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(12.891)	(195)
(=) Lucro Contábil apurado no exercício/período segundo o regime de competência	**(6.317)**	**458**
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	**(1.270)**	**-**
Ajuste a valor justo		
Receita de arrendamento não recebida	(1.270)	-
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	**7.750**	**9**
Passivo circulante	600	27
Ajuste a valor justo	7.149	-
Despesas antecipadas	1	(18)
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	16	(16)
Recebimento de aluguéis de exercícios anteriores	-	-
	16	(16)
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente		
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	**179**	**451**
Rendimentos declarados (i)	-	429
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído (*)	**0,00%**	**95,00%**

(i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo no exercício/período, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela administradora.

(*) Conforme Assembleia Geral de Cotistas, foi deliberada a retenção de R$ 179, nos termos do Ofício Circular 01/2015/CVM/SIN/SNC, com base no período de 01/07/2024 a 31/12/2024 (“Segundo Semestre de 2024”). A referida retenção será realizada pelo Administrador, com o intuito exclusivo de fazer frente à gastos de manutenção de custos da Classe Única do Fundo.

10 Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de cotas.

a) Emissão

As cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

A oferta foi encerrada, em 11 de junho de 2024, com a distribuição pública primária de 1.200 cotas, todas nominativas e escriturais, em classe e série única, da 1ª (primeira) emissão, ao preço de R$1.000,00 (mil reais) por cota, perfazendo o montante de R$1.200, entretanto foram efetivamente subscritas e integralizadas 1.064,73 cotas, considerando as cotas subscritas durante o Período da Oferta, perfazendo assim o montante total colocado de R$ 1.065.

Conforme Nota Explicativa 1, a parcela cindida, integralizada no Fundo em 12 de dezembro de 2023, equivale a 84.607,18 cotas, perfazendo o montante de R$ 84.607.

A Emissão de novas Cotas, a partir da segunda emissão, deve ser aprovada em Assembleia Especial de Cotistas, conforme recomendado pelo Comitê de Investimentos.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o valor das cotas integralizadas era de R$85.672.

b) Amortização

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de trinta dias de seu recebimento pelo Fundo.

A amortização das Cotas da Classe será realizada em base semestral conforme deliberação dos Cotistas em Assembleia Especial e após recomendação do Comitê de Investimentos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não realizou amortizações de cotas.

c) Resgate

Conforme o regulamento do Fundo, não é permitido o resgate das cotas até a liquidação do Fundo.

d) Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

O valor final da cota patrimonial e a rentabilidade do Fundo no exercício/período foram os seguintes:

Exercício findo em / Período de	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade (%) (*)
31/12/2024	85.964	920,10	(7,97)
12/12/2023 (data de início das atividades) a 31/12/2023	85.332	999,74	0,00

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

(*) A rentabilidade da cota é calculada através da cota patrimonial no último dia do exercício vigente sobre a cota patrimonial do exercício anterior.

11 Encargos

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	Exercício findo em 31/12/2024		Período de 12/12 a 31/12/2023	
Despesas administrativas	**Valores**	**% sobre PL Médio**	**Valores**	**% sobre PL Médio**
Taxa de administração e custódia	223	0,26%	12	0,01%
Taxa de gestão	95	0,11%	5	0,01%
Publicações e correspondências	3	0,00%	4	0,00%
Despesa de consultoria	1.050	1.22%	-	0,00%
Taxa de fiscalização	20	0,02%	1	0,00%
Outras despesas	560	0,065%	-	0,00%
Total	**1.756**	**2,79%**	**22**	**0,02%**
Patrimônio Líquido Médio	**85.964**		**85.332**	

12 Tributação

a. Fundo

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

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

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

b. Cotista

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

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

Ficam isentos do imposto de renda, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos, pelo regime de caixa, pelo Fundos de Investimento Imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e nos

casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas (50 cotistas até 31/12/2023).

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

13 Informações sobre transações com partes relacionadas

a. Disponibilidades

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo manteve movimentação em conta corrente no Banco Genial S.A. ("Banco"), Administrador do Fundo e prestador do serviço de custódia dos títulos da carteira do Fundo. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo em conta corrente do Fundo mantido junto ao Banco, no montante de R$ 298 (R$ 95 em 2023), se encontra apresentado na rubrica "Disponibilidades" do Balanço Patrimonial.

b. Despesas com parte relacionada

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

Despesas	**Exercício findo em 31/12/2024**	**Período de 12/12 a 31/12/2023**
Taxa de administração	199	11
Passivo	**2024**	**2023**
Taxa de administração a pagar	17	11

14 Contrato de prestação de serviços

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo possui os seguintes prestadores de serviços contratados:

Gestor:	Legend WM Gestão de Recursos Ltda.
Custodiante:	Banco Genial S.A.
Serviços de escrituração:	Banco Genial S.A.
Controladoria e tesouraria:	Banco Genial S.A.

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda. que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

16 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra o Administrador do Fundo.

17 Política de divulgação das informações

O Fundo divulga mensalmente as informações sobre a distribuição de rendimentos e ocasionalmente demais informações relevantes nos sites do administrador, gestor e do próprio Fundo.

18 Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.
A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos ao valor justo por meio do resultado				
Propriedades para investimento	-	-	78,423	78,423
Total do ativo	**-**	**-**	**78,423**	**78,423**

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos ao valor justo por meio do resultado				
Propriedades para investimento	-	-	85,572	85,572
Total do ativo	**-**	**-**	**85,572**	**85,572**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não ocorreram reclassificações entre os níveis

1, 2 e 3.

19 Alterações estatutárias

Conforme Assembeia Especial de 11 de outubro de 2024, foram deliberadas: (i) a contratação da empresa Tavares de Melo Empreendimentos S.A como consultoria especializada do Fundo; (ii) definição da remuneração do consultor imobiliário a R$ 150 mensais; (iii) retroatividade da contratação do consultor especializado a partir de 1° de março de 2024; (iv) autorização para a classe única do Fundo prestar garantias financeiras.

Conforme Assembeia Especial realizada em 11 de junho de 2024, foram deliberadas: (i) indicação de candidatos para o comitê de investimentos conforme regras do regulamento do Fundo; (ii) eleição dos membros e suplentes para o Comitê de Investimentos, com mandato de um ano e possibilidade de reeleição; (iii) homologação dos representantes das famílias, seguindo o acordo de cotistas.

Conforme Assembeia Especial Extraordinária realizada em 09 de fevereiro de 2024, foi deliberada a alteração do artigo 6.9 do Regulamento do Fundo, estabelecendo que as cotas do Fundo somente poderão ser negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, conforme regulamentação vigente.

Conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 13 de dezembro de 2023, foram deliberadas: (i) a aprovação da 1ª emissão de cotas do Fundo, no valor total de até R$ 1.200, destinadas exclusivamente a investidores profissionais, com preço unitário de R$ 1.000,00 por cota; (ii) a aquisição de imóveis da Tavares de Melo Empreendimentos S.A., incluindo a Fazenda Nossa Senhora dos Prazeres II - A e B, na Paraíba, com valor total de R$ 1.065.

20 Informações adicionais

a) Regulamentação CVM

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

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

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

Em 12 de março de 2024, foi publicada a Resolução CVM 200, que que prorrogou o prazo da indústria de fundos para se adequar à Resolução 175, passando os prazos para: (i) 1 de outubro de 2024: implementação

da estrutura de classes e subclasses e do art. 99 que trata do acordo de remuneração entre classes investidas e investidoras; (ii) 1 de outubro de 2024: adoção da segregação de taxas entre os prestadores de serviços; (iii) 29 de novembro de 2024: prazo para adaptação do estoque de FIDCs; (iv) 30 de junho de 2025: prazo para adaptação do estoque dos demais fundos em funcionamento quando da publicação da regra. O Anexo Normativo III da 175 também foi pontualmente alterado para permitir a constituição de ônus reais sobre os imóveis da classe de cotas.

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

21 Comitê de investimentos

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

Nº	Data	Deliberação	Valor
1	10/07/2024	Antecipação de resultado	430
2	24/09/2024	Contratação do consultor especializado	-
			430

22 Eventos subsequentes

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

Nº	Data	Deliberação	Valor
3	15/01/2025	Recomendação de retenção de rendimentos	-

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC RJ: 097090/O-4