FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO XINGU

CNPJ: 56.008.757/0001-86
(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Demonstrações Financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Período de 22 de julho de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes S/S.
T: +55 (11) 2050-5320, www.claglobal.com.br

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO XINGU
CNPJ: 56.008.757/0001-86
(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Demonstrações Financeiras
Período de 22 de julho de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024.

Conteúdo

Relatório do auditor independentes sobre as Demonstrações Financeiras	3 – 7
Demonstrações do balanço patrimonial	8
Demonstrações do resultado	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa	11
Notas explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras	12 – 32

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e quotistas do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO XINGU
(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Rio Xingu ("Fundo"), que compreendem a posição financeira em 31 de dezembro de 2024 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 22 de julho de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das 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 Fundo de Investimento Imobiliário Rio Xingu em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações e fluxos de caixa para o período de 22 de julho de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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.

Investimento em Sociedade de Propósito Específico (SPE)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria:
Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo concentrava seus investimentos em participações na Garaj Self Storage SPE LTDA ("companhia investida") a qual estava mensurada pelo método de equivalência patrimonial, no montante de R$ 5.984 mil, equivalente a 100,34 % do seu Patrimônio Líquido. Devido a relevância deste investimento, os riscos mais significativos para fins de auditoria são a mensuração e existência das ações desta companhia investida.

Como o assunto foi tratado na auditoria das demonstrações financeiras:
Nossos procedimentos de auditoria, entre outros, foram: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) validação da existência dos investimentos através do contrato social; (iii) recálculo da equivalência patrimonial com base no percentual de participação sobre as sociedade investida; (iv)realizamos procedimentos adicionais que contemplam: (a) verificação do perfil de risco de investimento sobre as sociedade investida, através de análises no balanço patrimonial e na composição da carteira da companhia investida na data base da nossa auditoria; (v) exame da liquidação financeira das movimentações ocorridas no período; e (vi) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no período de 22 de julho de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024 foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, 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. Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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.
- Obtivemos 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.

CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes S/S.
T: +55 (11) 2050-5320, www.claglobal.com.br

- Concluímos 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.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do periodo 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.

CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes S/S
CRC 2SP-048.811/O-0

Thiago Benazzi Arteiro
Contador CRC 1SP 273.332/O-9

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO XINGU
CNPJ: 56.008.757/0001-86
Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda.
CNPJ: 00.329.598/0001-67

Demonstração da Posição Financeira do período de 22 de julho de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2024	
ATIVO	**R$**	**% sobre o patrimonio líquido**
CIRCULANTE	**5.995**	**100,52**
Disponibilidades	**11**	**0,18**
Conta movimento	11	0,18
Títulos e valores mobiliários	**5.984**	**100,34**
Ações de companhias fechadas	**5.984**	**100,34**
Garaj Self Storage SPE LTDA	5.984	100,34
TOTAL DO ATIVO	**5.995**	**100,52**
PASSIVO		
CIRCULANTE	**31**	**0,52**
Valores a pagar	**31**	**0,52**
Taxa de administração	11	0,18
Taxa de gestão	19	0,32
Taxa de distribuição	1	0,02
TOTAL DO PASSIVO	**31**	**0,52**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	5.964	**100,00**
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PASSIVO	**5.995**	**100,52**

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO XINGU
CNPJ: 56.008.757/0001-86
Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda.
CNPJ: 00.329.598/0001-67
Demonstração do Resultado
Período de 22 de julho de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário da cota)

		Período de 22 de julho de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		**149**
Resultado com equivalência patrimônial	NE. 5.1	(16)
Receita com cotas de fundo de investimentos		39
Valorização / desvalorização de operações compromissadas		126
Demais despesas		**(185)**
Despesa de taxa de administração		(58)
Despesa de taxa de gestão		(101)
Despesas de taxa de distribuição		(5)
Despesa de Anbima		(4)
Taxa de fiscalização CVM		(4)
Taxa SELIC		(3)
Despesas diversas		(10)
(Prejuízo) do período		**(36)**
Quantidade de cotas integralizadas		6.000
(Prejuizo) por cota integralizada - em R$		(0,01)

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO XINGU
CNPJ: 56.008.757/0001-86
Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda.
CNPJ: 00.329.598/0001-67
Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido
Período de 22 de julho de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas de investimentos subscritas	Prejuízos acumulados	Total
Saldo em 22 de julho de 2024	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas no exercício	6.000		6000
Distribuição de rendimento	-	-	-
Prejuízo líquido do exercício		(36)	(36)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**6.000**	**(36)**	**5.964**

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO XINGU
CNPJ: 56.008.757/0001-86
Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda.
CNPJ: 00.329.598/0001-67
Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método indireto
Período de 22 de julho de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	Período de 22 de julho de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
Fluxo de caixa das atividades Operacionais	
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	**(36)**
Ajustado para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa	
(-) Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento	(39)
(-) Valorização / desvalorização de compromissadas	(126)
(-) Valorização / desvalorização de ações	16
(+) Taxa de administração provisionada e não paga	11
(+) Taxa de distribuição provisionada e não paga	1
(+) Taxa de gestão provisionada e não paga	19
(=) Total	**(154)**
(Aumento) títulos e valores mobiliários	165
(=) Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	**11**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
(+) Aquisição de ações de companhias/imóveis	(6.000)
(=) Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	**(6.000)**
(=) Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Distribuição de rendimento	-
Emissão de cotas	6.000
(=) Caixa líquido (aplicado nas)/gerado pelas atividades de financiamento	**6.000**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**11**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	**-**
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	**11**

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO XINGU
CNPJ: 56.008.757/0001-86
(Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda – CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do período de 22 de julho de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O **Fundo de Investimento Imobiliário Rio Xingu ("Fundo")** é um Fundo de Investimento Imobiliário iniciado em 22 de julho de 2024 e constituído sob a forma de condomínio fechado, dividido em cotas, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio regido pelo Regulamento, deacordo com a Lei n. 8.668, a Instrução CVM 472 e as demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O objetivo desta Classe de Cotas é proporcionar aos seus cotistas rentabilidade ao seu investimento, inclusive por meio da distribuição de rendimentos e resultados auferidos por esta Classe de Cotas, primordialmente por meio de investimento em ativos financeiros de origem imobiliária, incluindo títulos e valores mobiliários e/ou seus direitos ("Ativos-Alvo") permitidos a classe de cotas Imobiliária - FII. A Classe de Cotas se classifica como de investimento imobiliário, tendo como principal fator de risco o Risco do Setor Imobiliário. Os ativos desta Classe de Cotas deverão obedecer às limitações previstas no Regulamento e neste Anexo e na regulamentação em vigor, Resolução CVM 175/22, especialmente os limites por ativo financeiro e emissor, constante neste anexo.

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

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administração ou de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administração no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos ativos que o compõem os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerente a tais investimentos, podendo inclusive, ocorrer perda do capital investido.

O Fundo é administrado pela SEFER INVESTIMENTO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.329.598/0001- 67, sediada na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº. 3.900, 6º andar, Itaim Bibi, CEP: 045438-132, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, devidamente credenciada pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários como prestadora de serviços de Administração de Carteiras por meio do Ato Declaratório CVM nº 8.575, de 06 de dezembro de 2005, e como escriturador de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM. nº 16.697, expedido em 07 de novembro de 2018, doravante abreviadamente designada apenas como ADMINISTRADORA

O Fundo é gerido pela SUESTE CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sediada na Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 180/CJ 172 – Vila Nova Conceição, CEP: 04.543- 000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.036.872/0001-91, devidamente credenciada pela CVM – Comissão de

Valores Mobiliários como prestadora de serviços de Administração de Carteiras por meio do Ato Declaratório CVM nº 16.476, de 16 de julho de 2018, doravante abreviadamente designada GESTORA.

2. BASE DE APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

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

A moeda funcional da Classe é o Real, a mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras do Fundo. Adicionalmente todos os valores apresentados nestas demonstrações financeiras estão expressos em milhares de Reais.

As demonstrações financeiras são referentes ao período de 22 de julho de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024 e não estão sendo apresentadas de maneira comparativa.

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

Dentre as principais políticas contábeis adotadas pelo Fundo, destacam-se:

a) Apuração dos resultados

As receitas e as despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem saldos em conta movimento, e se aplicável, aplicações financeiras com liquidezimediatae com risco insignificativo de mudança de seu valor de mercado e com prazosde vencimento inferior a 90 dias.

c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

d) Instrumentos financeiros

Instrumento financeiro é qualquer contrato que dê origem a um ativo financeiro para a entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial para outra sociedade.

(i) Classificação dos instrumentos financeiros

Data de reconhecimento

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

Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio de resultado): o ativo financeiro deve ser mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes se ambas as condições forem atendidas:

(a) o ativo financeiro for mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e

(b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, afluxos decaixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre ovalor do principal em aberto;

- Ativos financeiros mantidos até o vencimento: o ativo deve ser mensurado ao custo

amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas:

(a) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativosfinanceiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e

(b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, afluxos decaixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobreo valor do principalem aberto

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento, com natureza de instrumento de patrimônio para o emissor.

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo valor de aquisição e atualizados, pelos respectivos valores de cotas, divulgados pelo respectivo Administrador.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento foram registradas em “Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento”.

Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de suaforma e vencimento, resultantes de atividades de captaçãode recursos realizados pelo fundo.

(ii) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo

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 ao custo amortizado, cujo valor não possa ser apurado de forma suficiente.

O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valorpelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência 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.

Caso não exista valor 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 especificas do instrumento a ser mensurado e sobretudoas diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução do valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo pormeio de utilização de taxa efetiva de juros.

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 a totalidade de seus fluxos de caixa estimados, detodas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente.

Reconhecimento de variações de valor justo

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

São operações de compra com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

e) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos de acordo com as políticascontábeisvigentes. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- 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 mensuradosmediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, nadata das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.5 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativose passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

f) Resultado por cota

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

g) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos ou 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 prazo de vencimento superior a 365dias).

Os valores contábeis dos ativos são revisados a cada data de balanço para avaliar se há indíciosde *impairment* que possam indicar a necessidade de reconhecimento de provisão para perda por redução ao valor recuperável do investimento.

4. CAIXA EQUIVALENTE DE CAIXA

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui saldo de caixa e equivalentes de caixa conforme abaixo demonstrado:

	31/12/2024
Banco conta movimento	11

5. PARTICIPAÇÃO EM EMPRESAS

5.1. Empresas

(i) Garaj Self Storage SPE LTDA

A sociedade empresarial Garaj Selfe Storage SPE, e a expressão fantasia GARAJ SELF STORAGE tendo sua sede na Avenida Presidente Getúlio Vargas, 3.620, Rebouças, Curitiba – PR, 80240-041.

A presente sociedade tem como objetivo social específico realizar o desenvolvimento e a implantação do empreendimento imobiliário nas atividades de Incorporação Imobiliária CNAE 41.1.0-7/00, a construção de imóveis CNAE 41.2.0-4/00 e a compra e venda de imóveis próprios CNAE 68.1.0-2/01.

O Capital Social é nacional, de R$ 6.000,000,00 (seis milhões de reais) totalmente integralizados no presente ato em moeda corrente e representados por 6.000,000,00 (seis milhões) quotas no valor de R$ 1,00 (um real) cada, divididas entre os sócios da seguinte forma:

Sócios	Quotas	VR. Unit.	Total	%
Fundo de Investimento Imobiliário Rio Xingu	6.000	10	6.000.000,00	100%
Total:	**6.000**	**10**	**6.000.000,00**	**100%**

(ii) Equivalência Patrimonial

Movimentação das ações em companhias fechadas

Empresas	Saldo em 22/07/2024	Equivalência	Saldo Precificado 31/12/2024
Garaj Self Storage SPE LTDA (i)	6.000	**(16)**	5.984
Total	**6.000**	**(16)**	**5.984**

O resultado negativo de equivalência referente a 31 de dezembro de 2024 foi reconhecido na carteira de investimento do Fundo no montante de (R$ 16).

6. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

O Fundo não poderá realizar operações em mercados de derivativos.

7. PRINCIPAIS FATORES DE RISCOS

Não obstante a diligência do Administrador, em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador,mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de risco, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas parao Fundo e para o Cotista.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados no Regulamento:

(i) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização

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

(ii) **Risco de Crédito –** Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhe serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ouarrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dosimóveis, o Fundo estará sujeito

ao risco de crédito dosadquirentes.

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

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

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

(vi) **Risco tributário** – A Lei n° 9.779 estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio,Cotista que detenha, isoladamente ouem conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoasjurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Impostode Renda da Pessoa Jurídica - "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - "CSLL", Contribuiçãoao Programa de Integração Social -

"Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de rendana fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse impostoser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentosauferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgatedas Cotas quandoda extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

(vii) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** – Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventualreforma tributária. 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 novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(viii) **Risco de concentração da carteira do Fundo** – O Fundo destinará recursos captado sem sua1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imovéis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadasnovas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis.Independentemente da possibilidade de aquisição dediversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, oque poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos,preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

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

(x) **Riscos jurídicos** – Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladasatravés de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em

vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, noque tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haverperdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(xi) **Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel** – Apesarde os temos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebradospelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e osrespectivos locatários, nada impedeeventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever dolocatário depagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado combase na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei n° 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidadeda vontade das partes ao estabelecer os termose condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei n° 8.245/91 a despeito das características e naturezas atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamenteo valor das cotas do Fundo.

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

(xiii) **Risco de desapropriação** – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim deatender finalidades de utilidade e interesse público.

(xiv) **Risco de sinistro** – No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão dacapacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida,bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoraspoderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o

Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de umsinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter umefeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

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

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

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

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

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

8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Fundo contatá com uma classe única de cotas.

8.1. Emissão, resgate e amortização de cotas

O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R$ 300.000 (trezentos milhões de reais), divididos em 300.000 (trezentas mil) Cotas de classe única, que correspondem a frações ideais patrimônio, todas nominativas e mantidas em conta de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no Regulamento.Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

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

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

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

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

Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao

daefetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamentena conta do Fundo.

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

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

O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas;

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

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

As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no

prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas. No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

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

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

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

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

As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis etransferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

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

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

como comprovante de integralização das Cotas pelo investidor.

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

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

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

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

Não haverá resgate de Cotas.

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

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

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

O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no caput resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

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

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

No período de 22 de julho de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, houve emissão de 6.000,000000 cotas subordinadas no montante de R$ 6.000 .

No período de 22 de julho de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, não houve resgate e amortização de cotas.

Movimentação – Emissão e Resgate de cotas

Horário de Movimentação	16:00
Aplicação Mínima Inicial	R$ 1.000 (um milhão de reais)
Valores de Movimentação	R$ 1 (Um mil Reais)
Tipo de Cota	Fechamento
Aplicação – Cotização	D+0
Aplicação – Pagamento	D+0
Possibilidade ou não de futuras de emissões de novas Cotas	Sim
Número de cotas emitidas para constituição do patrimônio inicial	No mínimo 1.000,00 (mil) cotas

9. RENTABILIDADE

O patrimônio líquido médio no período de 22 de julho de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, valor da cota e rentabilidade estão apresentadas abaixo:

	Cotas - rentabilidade		
	Patrimônio Líquido médio	**Valor da cota**	**Rentabilidade Período %**
Período findo em 31/12/2024	6.017	994,103507	(0,59)
Em 22/07/2024 (*)	-	1.000,000000	-

(*) data de início das atividades

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

10. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Taxa de aministração

Taxa de administração pela prestação dos serviços de administração será devida uma taxa de R$ 11 (onze mil reais) fixos mensais, os quais serão atualizados no dia 01º de agosto de cada ano, pela variação positiva do índice IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo.

No período de 22 de julho de 2024 (data de início das atividasdes) a 31 de dezembro de 2024 foram debitado despesa referente a taxa de administração foi no montante de R$ 58.

Taxa de gestão

Pela prestação dos serviços de Gestão será devida uma taxa de R$ 19 (dezenove mil reais) fixos mensais, os quais serão atualizados no dia 01º de agosto de cada ano, pela variação positiva do índice IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo.

No período de 22 de julho de 2024 (data de início das atividasdes) a 31 de dezembro de 2024 foram debitado despesa referente a taxa de gestão foi no montante de R$ 101.

Taxa de performance

Não será devida nenhuma Taxa de Performance pelo Fundo.

Taxa de ingresso e/ou de saída

Não será devida nenhuma taxa de ingresso e/ou de saída.

Taxa de distribuição

Pela prestação dos serviços de taxa de distribuição será devida uma taxa de R$ 1 (mil reais) fixos mensais, os quais serão atualizados no dia 01º de agosto de cada ano, pela variação positiva do índice IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo.

No período de 22 de julho de 2024 (data de início das atividasdes) a 31 de dezembro de 2024 não foram debitado despesa referente a taxa de distribuição foi no montante de R$ 101.

11. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Os serviços são prestados:

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

12. PRINCIPAIS ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

Os encargos debitados ao fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio no período, estão apresentados da seguinte maneira:

	Período de 22/07/2024 a 31/12/2024	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	**6.017**	
Despesas	**(185)**	**3,07**
Despesa de taxa de administração	(58)	0,9 7
Despesa de taxa de gestão	(101)	1,69
Despesa de Anbima	(4)	0,08
Taxa de fiscalização CVM	(4)	0,07
Taxa SELIC	(3)	0,05
Despesas diversas	(10)	0,17

13. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

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

14. LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA

a) Fundo

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

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

b) Cotista

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

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

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

II. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;

III. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica

isenta, sujeitam se incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

A Administradora contratou os serviços da CLA - Clifton Larson Allen Brasil Auditores Independentes S/S, somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

16. DEMANDAS JUDICIAIS

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

17. DELIBERAÇÕES EM ASSEMBLEIA

Em Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotista realizada em 05 de agosto de 2024, foi deliberado:

(a) A exclusão da Taxa de Custódia, visto que, conforme disposto na RCVM 175 é dispensada a contratação do serviço de custódia em Fundo de Investimento Imobiliário, desde que os ativos em questão estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela Comissão de Valores Mobiliários; (b) A alteração da Taxa de Administração para o valor fixo mensal de R$ 11.000,00 (onze mil reais), que será ajustado anualmente pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substitui-lo; (c) Aprovar a alteração e consolidação do Regulamento do Fundo, para que passe a constar conforme redação que lhe é dada no anexo II desta Assembleia (“Anexo II”) (d) Autorização para que a Administradora pratique todos os atos necessários à implementação das deliberações previstas na presente Assembleia.

18. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(vii) constituição de fundo de reserva.

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

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

Rendimentos		**31/12/2024**
(Prejuízo) do período		**(36)**
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimentos		(16)
Receita com confissão de dívida		-
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas		-
Aluguéis a receber		-
Passivo não liquidado		(185)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)		**(237)**
Retenção de rendimentos - até 5%		-
(-) Parcela dos rendimentos retidos pelo Fundo		-
Rendimentos declarados		-
Rendimentos a distribuir		-
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no período		-
Rendimentos líquidos pagos no período		
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)		
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)		
Diferença entre o lucro base caixa e rendimentos declarados		

19. OUTRAS INFORMAÇÕES

(i) A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022, 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, revogando dentre outras normas, a Instrução CVM nº555/14. Esta nova Resolução tem como objetivo modernizar as regras aplicáveis aos fundos de investimento, apresentando novas possibilidades de investimentos para Fundos de Investimentos Financeiros e seu público investidor, tais como: (i) as possibilidades de investimento nos comumente denominados "ativos ambientais" e em criptoativos; (ii) a ampliação de limites de concentração por tipo de ativo financeiro; e (iii) o estabelecimento de limites de exposição ao risco de capital. Além disso, um dos pilares da reforma foram as inovações introduzidas no ordenamento jurídico pela Lei de Liberdade Econômica, tendo como destaques: (i) a possibilidade de limitação da responsabilidade de cada cotista ao valor das cotas subscritas; (ii) a possibilidade de os fundos contarem com classes de cotas com patrimônios segregados para cada classe; e (iii) a aplicação do instituto da insolvência civil aos fundos. A Resolução CVM n° 175 entrará em vigor em 3 de abril de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução. Em 28 de março de 2023 a CVM publicou a Resolução 181, que promove alterações pontuais à Resolução CVM nº 175 (RCVM 175) e prorroga o início de sua vigência para o dia 02 de outubro de 2023 e em 31 de maio de 2023 publicou a Resolução 184, que altera a resolução CVM nº 175 no propósito de incluir anexos que regulam os fundos de Investimento.

Em reunião realizada em 06/03/2024, o Colegiado da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) aprovou a Resolução CVM 200, que posterga prazos previstos na Resolução CVM 175 (novo marco regulatório dos fundos de investimento), sendo (i) Adaptação do estoque de fundos em funcionamento quando da publicação da resolução, de 31/12/2024 para 30/6/2025, (ii) Adaptação do estoque de fundos de investimento em direitos creditórios – FIDC em funcionamento quando da publicação da resolução, de 01/4/2024 para 29/11/2024, (iii) entrada em vigor do § 1º do art. 140, de 01/4/2024 para 01/11/2024, (iv) Entrada em vigor dos §§ 2º e 4º do art. 140, de 01/4/2024 para 01/10/2024.

Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pela Administradora.

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

20. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

***

Diretora responsável:
Fernanda Silva Herrera

Contador:
Alan Silva dos Santos
CRC – 1SP344488/O-6