

Hedge Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 27.486.542/0001-72

(Administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do
auditor independente em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 252PO-022-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2024	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do

Hedge Logística Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Hedge Logística Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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

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.

Propriedade para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 6 - Propriedade para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 552.672 mil, o equivalente a 117,77% do Patrimônio Líquido, investido em propriedades para investimento. A Administradora estima o valor justo da propriedade para investimento baseando-se em avaliação econômico-financeira, em função de não haver um mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Por esse motivo, em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a realização e a existência dos investimentos como assuntos relevantes e, dessa forma, um principal assunto de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise da matrícula atualizada dos imóveis; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; **(iv)** exame da liquidação financeira para os valores realizados durante o exercício; e, **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para mensuração dos investimentos e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Obrigação por operação de securitização (CRI's)

(Conforme Nota Explicativa nº 6)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 178.540 mil, o equivalente a 38,05% do Patrimônio Líquido, com obrigações por operação de securitização. A metodologia utilizada para a marcação do saldo devedor está baseada em práticas de mercado e regulamentações vigentes dispostas no termo de securitização. Dessa forma, em nosso julgamento a totalidade, integridade e valorização dos saldos foram considerados como assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** verificação dos termos de securitização devidamente formalizados; **(iii)** recálculo do valor de custo amortizado com base nas condições pactuadas no termo de securitização; **(iv)** exame das liquidações financeiras dos pagamentos de juros e amortizações realizados durante o exercício; e **(v)** 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 a apuração das obrigações com securitização no exercício foram adequados no contexto das demonstrações financeiras do Fundo.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram seu relatório de auditoria em 25 de março de 2024, sem modificações.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações contábeis

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

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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 obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- 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; e

- 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas 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 exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório, porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público

São Paulo, 27 de março de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Renata Rodrigues Silva de Freitas
Contadora CRC 1SP-275.060/O-6

Hedge Logística Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 27.486.542/0001-72
(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)
(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Ativo	Nota explicativa	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL	Passivo	Nota explicativa	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante		34.035	7,25	17.566	3,53	Circulante		32.863	7,00	45.696	9,20
Disponibilidades		2	0,00	2	0,00	Rendimentos a distribuir	8	1.700	0,36	2.763	0,56
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		123	0,03	8.971	1,81	Adiantamento de venda de imóveis	6	2.600	0,55	-	-
Cotas de fundos de investimento	4	123	0,03	8.971	1,81	Depósitos caução		677	0,14	3.859	0,78
Aluguéis a receber	5	4.010	0,85	3.754	0,76	Subscrição a pagar	4	48	0,01	68	0,01
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		7.450	1,59	4.838	0,97	Aquisição de Imóveis a pagar	6	24.014	5,12	36.094	7,26
Letras de crédito imobiliário - LCI	4	3.221	0,69	-	-	Obrigação por operação de securitização	6	3.577	0,76	2.494	0,50
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliario - FII	4	4.229	0,90	4.838	0,97	Provisões e contas a pagar		247	0,05	418	0,08
Venda de imóveis a receber	6	22.446	4,78	-	-	Taxa de administração		45	0,01	314	0,06
Diversos		4	0,00	1	0,00	Outros		202	0,04	104	0,02
Não Circulante		619.062	131,92	675.291	135,90	Não Circulante		150.949	32,17	150.256	130,24
Realizável a Longo Prazo		27.263	5,81	18.240	3,67	Exigível a Longo Prazo		150.949	32,17	150.256	30,24
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		27.263	5,81	18.240	3,67	Obrigações por cessão de crédito		21.351	4,55	16.600	3,34
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliario - FII	4	27.263	5,81	18.240	3,67	Aquisição de Imóveis a pagar		129.598	27,62	133.656	26,90
Investimento		591.799	126,11	657.051	132,23	Patrimônio líquido		469.285	100,00	496.905	100,00
Participações societárias		39.127	8,34	38.308	7,71	Cotas integralizadas	9	458.828	97,77	458.828	92,34
VCP LOG Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4	39.127	8,34	38.308	7,71	(-) Gastos com colocação de cotas		(1.550)	(0,33)	(1.550)	(0,31)
Propriedades para Investimento		552.672	117,77	618.743	124,52	Lucros acumulados		149.703	31,90	155.138	31,22
Avaliados pelo valor justo	6	552.672	117,77	618.743	124,52	(-) Distribuição de rendimentos		(137.696)	(29,34)	(115.511)	(23,25)
Total do ativo		653.097	139,17	692.857	139,43	Total do passivo e patrimônio líquido		653.097	139,17	692.857	139,43

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Hedge Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 27.486.542/0001-72

(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

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

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Composição do Resultado do exercício

	Nota explicativa	2024	2023
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	5	40.488	49.358
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	6	(18.130)	7.272
Resultado com venda de imóveis	6	2.562	-
Resultado com equivalência patrimonial	4	819	131
Despesas com imóveis para renda		(3.646)	(668)
Resultado líquido de propriedades para investimento		22.093	56.093
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de fundos de investimento imobiliário - FII		2.430	2.189
Ajuste a valor justo de fundos de investimento imobiliário - FII		(2.558)	1.726
Rendimento de letras de crédito imobiliário - LCI	4	773	-
		644	3.915
Outros ativos financeiros			
Receita com cotas de fundos de renda fixa		394	855
		394	855
Outras receitas/despesas			
Taxa de administração	14	(3.383)	(3.899)
Custos com operação de securitização de créditos imobiliários	6	(24.337)	(20.918)
Auditoria e custódia	14	(206)	(238)
Serviços de consultoria	14	(349)	(424)
Taxa de fiscalização CVM	14	(40)	(46)
Outras despesas	14	(251)	(280)
		(28.566)	(25.804)
Prejuízo/Lucro líquido do exercício		(5.435)	35.059

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Hedge Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 27.486.542/0001-72

(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

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

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Distribuição de rendimentos	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022		458.828	(1.550)	120.079	(82.361)	494.996
Lucro líquido do exercício		-	-	35.059	-	35.059
Distribuição de rendimentos no exercício	8	-	-	-	(33.150)	(33.150)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		458.828	(1.550)	155.138	(115.511)	496.905
Prejuízo líquido do exercício		-	-	(5.435)	-	(5.435)
Distribuição de rendimentos no exercício	8	-	-	-	(22.185)	(22.185)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		458.828	(1.550)	149.703	(137.696)	469.285

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

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

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota explicativa	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguéis		40.232	48.820
Recebimento de juros de letras de créditos imobiliários - LCI		769	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário		2.430	2.189
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento de renda fixa		394	855
Cauções sobre imóveis		(3.315)	2.634
Pagamento da taxa de administração		(3.652)	(3.615)
Pagamento de despesas com imóveis		(3.539)	(705)
Pagamentos auditoria e custódia		(250)	(222)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(40)	(46)
Pagamento de despesas financeiras - CRIs emitidas	6	(17.469)	(13.074)
Pagamento de outros gastos operacionais		(435)	(343)
Caixa líquido das atividades operacionais		15.125	36.493
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Pagamento de obrigação por securitização	6	(17.171)	(12.971)
Benfeitorias de imóveis	6	(4.140)	(6.388)
Venda de imóveis	6	34.797	-
Aumento de capital de sociedades de propósito específico	4	(20)	(30)
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		-	(375)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		2	42
Subscrição de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		(10.976)	-
Aquisição de letras de crédito imobiliário - LCI		(19.864)	-
Venda de letras de crédito imobiliário - LCI		16.647	-
Caixa líquido das atividades de investimentos		(725)	(19.722)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos pagos		(23.248)	(33.150)
Emissão de CRI	6	-	17.000
Caixa líquido das atividades de financiamento		(23.248)	(16.150)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(8.848)	621
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		8.973	8.352
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		125	8.973

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

1 Contexto operacional

O Hedge Logística Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) iniciou suas atividades em 26 de setembro de 2019, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e voltado a investidores qualificados e, após registro de prospecto (prospecto registrado em agosto de 2020) nos termos da regulamentação aplicável, também poderão investir no Fundo investidores em geral, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior.

O objetivo do Fundo é proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a sua política de investimentos, pelo investimento de ao menos dois terços do seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em empreendimentos construídos, preponderantemente destinados a exploração logística e industrial, no todo ou em parte, bem como bens e direitos a eles relacionados.

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

2 Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 27 de março de 2025.

3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

a. Caixa e equivalentes de caixa

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

b. Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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

(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Disponibilidades: saldos de caixa.

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

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

Aplicações financeiras de natureza imobiliária:

(i) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII);

(ii) Letras de Crédito Imobiliário (LCI).

Participações Societárias.

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

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

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mensurados pelo custo amortizado, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

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

que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

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

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

Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário:

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

- Não negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, mensalmente, com base no valor patrimonial da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Letras de Crédito Imobiliário - LCI: são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor justo. As receitas auferidas com os rendimentos das LCIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

(ii) Mensuração dos passivos financeiros

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

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

(iii) Reconhecimento de variações de valor justo

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

d. Propriedades para investimento

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

e. Investimento em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

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

f. Provisões de ativos e passivos contingentes

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

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

g. Reconhecimento de receitas e despesas

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

h. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

- (i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas explicativas 3(b) e 3(c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre “definição e classificação dos instrumentos financeiros” e “mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo”.
- (ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3(d), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa nº 6.

4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

De caráter não imobiliário

Cotas de fundos de renda fixa

	31/12/2024	31/12/2023
Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	123	8.971
	<u>123</u>	<u>8.971</u>

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

De caráter imobiliário

Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

O Fundo possui cotas de FII cotados em bolsa, conforme abaixo:

Fundos	Ticker	31/12/2024			31/12/2023		
		Quantidade	Valor (R\$)	% (*)	Quantidade	Valor (R\$)	% (*)
i Parque Anhanguera FII	PQAG11	306.700	17.325	2,19%	306.700	18.239	2,19%
ii Hedge Recebíveis Imobiliários FII	HREC11	538.760	4.229	1,04%	538.760	4.839	1,04%
iii Hedge Brasil Logístico FII Resp. Ltda	HGBL11	1.116.528	9.938	8,36%	-	-	-
Total		1.961.988	31.492		845.460	23.078	

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo inicial	23.078	21.020
Aquisição de cotas de FII	10.974	375
Venda de cotas de FII	(2)	(42)
Ajuste a valor justo de cotas de FII	(2.558)	1.725
Saldo final	31.492	23.078

Letras de Crédito Imobiliário (LCI)

Título	Emissor	Vencimento	Cupom de Juros	Indexador	Valor contábil em 31/12/2024
LCI	Caixa Econômica	26/03/2026	96,5%	CDI	3.221
	Total				3.221

As movimentações de LCI ocorridas ao longo do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 podem ser assim demonstradas:

	<u>2024</u>
Saldo inicial	-
Aquisição	19.864
Rendimentos	773
Venda	(16.647)
Recebimento de juros	(769)
Saldo final	3.221

Participações societárias

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

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo detém 37.000.100 cotas, as quais representam 100% do capital social da empresa VCP LOG Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("VCP LOG") (37.000.100 cotas em 31 de dezembro de 2023), empresa sem cotação em bolsa de valores.

Descrição

A VCP LOG tem como objeto social a administração, locação, compra e venda de bens imóveis próprios. Está localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 3.600, 11° andar, conjunto 112, cidade e Estado de São Paulo, tendo sido constituída em 6 de outubro de 2021. A VCP LOG possui a propriedade do terreno localizado na Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324), Km 81,5, na cidade de Itupeva, Estado de São Paulo, com 390.950,18 m² de área.

A movimentação ocorrida na conta de participações societárias do Fundo está descrita a seguir:

	Saldo em 31/12/2023	Movimentação em 2024		Saldo em 31/12/2024
	Saldo inicial	Aumento de capital	Resultado com equivalência patrimonial	Saldo final
Imóvel				
VCP LOG Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38.308	-	819	39.127
Total	38.308	-	819	39.127

Em 25 de janeiro de 2022, houve aumento de capital no montante de R\$ 197, com emissão de 197.562 cotas.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui aumento de capital a pagar no montante de R\$ 48 (R\$ 68 em 31 de dezembro de 2023).

5 Contas a receber

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

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 4.010 referente a contas a receber de aluguéis (R\$ 3.754 em 31 de dezembro de 2023).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo auferiu o montante de R\$ 40.488 a título de receita de aluguéis (R\$ 49.358 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

6 Propriedades para investimento

Os valores justos das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão suportados por laudos de avaliação elaborados pelas empresas Capright Brasil Ltda e CBRE Consultoria do Brasil Ltda., suportados pelas seguintes principais estimativas:

31/12/2024

Imóvel	Taxa de desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
Citlog Sul de Minas	12,25%	9,75%	10 anos
Condomínio Viracopos	8,50% a 9,50%	8,00% a 9,00%	10 anos

31/12/2023

Imóvel	Taxa de desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
Citlog Sul de Minas	8,50% a 9,50%	7,75% a 8,75%	10 anos
Condomínio Viracopos	8,25% a 9,25%	7,50% a 8,50%	10 anos
CLIS	9,00% a 10,00%	8,25% a 9,25%	10 anos
Galpão Logístico Vila Prudente	9,25% a 10,25%	8,50% a 9,50%	10 anos

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

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

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no exercício está descrita a seguir:

Imóvel	Saldos em 29/12/2023	Movimentação em 2024			Saldos em 31/12/2024
	Valor justo	Benfeitorias	Custo na Venda	Ajuste a valor justo	Valor justo
(a) Citlog Sul de Minas	200.170	2.133	-	(18.261)	184.042
(b) Cond. Viracopos	313.673	1.759	-	1.198	316.630
(c) CLIS	52.000	115	(52.081)	(34)	-

(d) Galpão Logístico Vila Prudente	52.900	133	-	(1.033)	52.000
Total	618.743	4.140	(52.081)	(18.230)	552.672

Descrição

- (a) O Citlog Sul de Minas está localizado na Rua Projetada PS, nº 333, Varginha, Estado de Minas Gerais e possui 66.304.794,5115 m² de área.
- (b) O Condomínio Viracopos está localizado na Rodovia Miguel Melhado Campos (SP-324), km 81,5, na cidade de Itupeva, Estado de São Paulo e possui 138.869,55 m² de área. O Fundo possui direitos reais sobre o imóvel e uma obrigação referente a operação de securitização de créditos imobiliários, de um CRI emitido pela True Securitizadora S.A. remunerado por IPCA/IBGE + 6,75% a.a., com vencimento em 15/12/2031, no montante de R\$ 162.520 (R\$ 171.721 em 31 de dezembro de 2023).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi reconhecido no resultado do exercício o montante de R\$ 24.337 (R\$ 20.918 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023), referente a despesas financeiras com CRI.

- (c) O Condomínio Logístico e Industrial Salto (CLIS) está localizado na Rodovia SP 73 - km 37,1, na cidade de Salto, Estado de São Paulo e possui 31.400 m² de área.

Em 5 de abril de 2024, o Fundo firmou Instrumento Particular de Compromisso Irretratável e Irrevogável de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças para venda da totalidade do Condomínio Logístico e Industrial Salto, pelo valor de R\$ 52.462, sendo uma parcela paga na data e o saldo restante pago em três parcelas semestrais corrigidas pelo CDI. Considerando o valor de custo atualizado na data da venda de R\$ 46.588, foi apurado um resultado positivo pelo regime de caixa no valor de R\$ 5.874. O imóvel estava avaliado a valor justo por R\$ 52.000 na carteira do Fundo.

- (d) O Galpão Vila Prudente está localizado na Rua Costa Barros, nº 3.089 na cidade e Estado de São Paulo e possui 12.946 m² de área.

Em 30 de setembro de 2024, o Fundo firmou Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel para venda da totalidade do Galpão Vila Prudente, pelo valor de R\$ 52.000, recebendo nessa data o montante de R\$ 2.600 a título de adiantamento de aquisição e R\$47.900 após outorga da Escritura e R\$ 1.500 devidamente corrigido pelo CDI em 15 meses contados a partir da Escritura Definitiva. Considerando o valor de custo atualizado na data da venda de R\$ 52.289, foi apurado um resultado negativo pelo regime de caixa no valor de R\$ 289. O imóvel estava avaliado a valor justo por R\$ 52.000 na carteira do Fundo.

Até 31 de dezembro de 2024, a Escritura Definitiva ainda estava em tramites processuais e o Imóvel ainda integrava a carteira do Fundo.

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

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui obrigação referente a operação de securitização de créditos imobiliários, de um CRI emitido pela Virgo Securitizadora S.A., composto por uma série remunerada pelo CDI + 2,50% a.a., com vencimento em 10/08/2028, no montante de R\$ 16.013 (R\$ 17.123 em 31 de dezembro de 2023).

A movimentação referente ao passivo dos CRIs no exercício está descrita a seguir:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo inicial	188.844	176.971
Nova emissão	-	17.000
Apropriação de juros	24.337	20.918
Pagamento de principal	(17.171)	(12.971)
Pagamento de juros	(17.469)	(13.074)
Saldo final	178.540	188.844

7 Taxa de administração

O Fundo paga à Administradora uma taxa de administração correspondente aos percentuais da tabela abaixo, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo ou o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3 (“IFIX”), provisionada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

Valor de referência	Taxa de Administração
Até R\$ 1.000.000.000	0,80% a.a.
Acima de R\$ 1.000.000.000	0,60% a.a., assegurado o valor mínimo equivalente a 0,80% a.a. calculado sobre R\$ 1.000.000.000

Excepcionalmente no período de 1º de janeiro de 2024 até 30 de junho de 2024, a Taxa de Administração corresponderá aos seguintes percentuais: (i) 0,56% (cinquenta e seis centésimos por cento) a.a. sobre o valor de até R\$ 1.000.000 (um bilhão de reais); ou (ii) 0,42% (quarenta e dois centésimos por cento) a.a. sobre o valor acima de R\$ 1.000.000 (um bilhão de reais), assegurado o valor mínimo equivalente a 0,56% (cinquenta e seis centésimos por cento) a.a. calculado sobre R\$ 1.000.000 (um bilhão de reais).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi apropriada a importância de R\$ 3.383 (R\$ 3.899 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023) a título de taxa de administração.

8 Política de distribuição dos resultados

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de rendimentos	2024	2023
Lucro líquido/prejuízo do exercício	(5.435)	35.059
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	18.130	(7.272)
Resultado com equivalência patrimonial	(819)	(131)
Ajuste a valor justo de cotas de fundos imobiliários	2.558	(1.726)
Lucro na venda de imóveis	1.668	-
Despesas (receitas) não pagas/recebidas	6.813	7.760
Cauções	(6)	286
Rendimento financeiro de TVM a realizar	(4)	-

Resultado realizado referente a exercícios anteriores	4	(6)
(=) Lucro base caixa	22.909	33.970
Resultado mínimo a distribuir no exercício - 95%	21.763	32.272
Rendimentos apropriados no exercício	22.186	33.150
% Rendimentos declarados sobre o lucro caixa	96,85%	97,59%
Pagamento no exercício (valores brutos)		
Rendimentos referentes a exercício anterior	2.763	2.763
Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício	20.485	30.387
Total pago no exercício	23.248	33.150
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir	1.700	2.763

9 Patrimônio líquido

Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2024 o patrimônio líquido está dividido por 4.250.000 cotas (4.250.000 cotas em 31 de dezembro de 2023), com valor patrimonial unitário de R\$ 110,42005066 (R\$ 116,91875646 em 31 de dezembro de 2023), totalizando R\$ 469.285 (R\$ 496.905 em 31 de dezembro de 2023).

10 Condições para emissões e amortizações

A Administradora, conforme prévia e expressamente solicitado pela Gestora, poderá realizar novas emissões de cotas, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de cotistas e de alteração do Regulamento, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Resolução CVM nº 175, no montante de até R\$ 2.000.000 (dois bilhões de reais), incluindo as cotas referentes à 1ª emissão de cotas do Fundo efetivamente subscritas e integralizadas (“Capital Autorizado”), sendo que o valor de cada nova cota, conforme solicitado previamente pela gestora, deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (a) a média do valor das cotas do Fundo no mercado secundário, (b) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas; ou ainda também (c) as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, não houve emissão de cotas.

Não há previsão no Regulamento para amortização de cotas do Fundo. A amortização de cotas do Fundo deve ser aprovada em assembleia geral de cotistas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve amortização de cotas.

11 Divulgação de informações

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

12 Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código HLOG11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Cotação	Data	Cotação
31/01/2024	82,00	31/01/2024	86,42
29/02/2024	81,76	28/02/2024	84,27
28/03/2024	85,99	31/03/2024	84,40
30/04/2024	82,53	28/04/2024	81,50
31/05/2024	79,80	31/05/2024	87,67
30/06/2024	81,40	30/06/2024	95,80
31/07/2024	84,00	31/07/2024	95,93
30/08/2024	83,90	31/08/2024	93,53
30/09/2024	85,18	29/09/2024	91,53
31/10/2024	83,14	31/10/2024	90,18
30/11/2024	83,00	30/11/2024	89,47
31/12/2024	80,87	29/12/2024	85,80

13 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio do patrimônio líquido mensal) foi de 1,11% (7,14% no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio do patrimônio líquido mensal) foi de 4,52% (6,75% no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

14 Encargos debitados ao Fundo

	2024		2023	
	Valores	%	Valores	%
Taxa de administração	3.383	0,69	3.899	0,79
Auditoria e custódia	206	0,04	238	0,05
Serviços de consultoria	349	0,07	46	0,01
CVM	40	0,01	424	0,09
Outras despesas	251	0,05	280	0,07
Total despesas	4.229	0,86	4.887	0,99

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, no valor de R\$ 491.283 (R\$ 491.263 em 31 de dezembro de 2023).

15 Tributação

Da carteira do Fundo

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

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

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

Dos cotistas do Fundo

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

- (i) os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e
- (ii) os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

16 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

17 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

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

18 Partes relacionadas

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

19 Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- (i) Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- (ii) Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- (iii) Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516.

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

31/12/2024				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	31.492	-	-	31.492
Cotas de Fundos de Investimento	-	123	-	123
Letras de Crédito Imobiliário	-	3.221	-	3.221
Propriedades para investimento	-	-	552.672	552.672
Total do ativo	31.492	3.344	552.672	587.508

31/12/2023				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	23.078	-	-	23.078
Cotas de Fundos de Investimento	-	8.971	-	8.971
Propriedades para investimento	-	-	618.743	618.743
Total do ativo	23.078	8.971	618.743	650.792

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

20 Riscos associados ao Fundo

20.1 Riscos de mercado

20.1.1 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser

prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

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

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

20.1.2 *Risco de alteração nos mercados de outros países*

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

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

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

20.1.4 *Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária*

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

20.1.5 *Riscos jurídicos*

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

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

20.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

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

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

20.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

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

20.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

- (i) Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- (ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis 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”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória.

Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

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

20.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

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

20.2.5 Risco de desapropriação

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

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

20.3 Riscos relativos ao Fundo

20.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

20.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

20.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, 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 referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

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

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

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido à cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado

organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

20.4 Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação

Conforme art. 10 da Lei 8.668/93, o Fundo deve distribuir aos seus cotistas no mínimo noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral. A apuração da base de cálculo da distribuição deve levar em consideração o descrito no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 e alterações posteriores.

20.5 Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação

Conforme art. 10 da Lei 8.668/93, o Fundo deve distribuir aos seus cotistas no mínimo noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral. A apuração da base de cálculo da distribuição deve levar em consideração o descrito no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 e alterações posteriores.

20.6 Gerenciamento de riscos

a. Risco de Crédito

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

b. Risco de Liquidez

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

c. Risco de Mercado

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

d. Risco Operacional

A administradora possui regras, procedimentos, estruturas de governança e controles operacionais, devidamente documentados, para o gerenciamento do risco operacional, que incluem: o mapeamento das atividades e controles utilizados em todas as áreas da empresa, a fim de aperfeiçoá-los para minimizar possíveis riscos; o monitoramento constantemente das atualizações nas normas vigentes e avaliações do cumprimento de todos os requerimentos legais e regulatórios; o controle de enquadramento legal dos fundos; a condução de diligências prévias e periódicas de prestadores de serviço; procedimentos para o controle de ordens de clientes; controles de registro, acompanhamento e resolução de eventuais erros operacionais; bem como treinamentos periódicos para todos os colaboradores, com o objetivo de disseminar o conhecimento quanto à estrutura de controles internos da administradora, a cultura de respeito aos normativos e a boa-fé no desempenho das atividades.

21 Outros serviços prestados pelo auditor independente

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

22 Eventos subsequentes

Em 15 de janeiro de 2025 o Fundo concluiu, na presente data, a assinatura do “Escritura de Venda e Compra” (“Escritura Definitiva”), cujo objeto é a venda da totalidade do Galpão Vila Prudente,

23 Outras informações

Em 23 de dezembro de 2022 a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A nova resolução entrou em vigor a partir de 2 de outubro de 2024, conforme a Resolução 184 e revogará a Instrução CVM 472 na mesma data. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que postergou o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025. Considerando esta data, o Fundo ainda não foi adaptado à nova resolução e os eventuais efeitos da nova regulamentação estão sendo avaliados pela administração, bem como as medidas necessárias para a adaptação do Fundo no prazo regulatório.

* * *

Tais Santana Euclides Rocha
Contadora 1SP345548/O-0

Maria Cecília Carrazedo de Andrade
Diretora Responsável