SÊNIOR
Auditores e Consultores

APOLLO CORPORATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº: 31.713.934/0001-02
(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 00.329.598/0001-67)

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2024

SÊNIOR
Auditores e Consultores

Maringá – PR, 26 de março de 2025.

Aos
Administradores e Cotistas do
APOLLO CORPORATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº: 31.713.934/0001-02
(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Prezados Senhores,

Encaminhamos, por intermédio da presente, para apreciação e análise de Vs. Sas., **Relatório dos Auditores Independentes,** sobre as demonstrações financeiras levantadas em 31 de dezembro de 2024.

Colocamo-nos à disposição de Vs. Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que julgarem necessários.

Atenciosamente,

AGNALDO APARECIDO DE SOUZA
Contador Responsável – CRC-PR 038047/O-0
SÊNIOR AUDITORES INDEPENDENTES S.S
CRC-PR 004940/O-6

SÊNIOR
Auditores e Consultores

APOLLO CORPORATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº: 31.713.934/0001-02
(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2024

Conteúdo

- **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis, 4 a 6**
- **Demonstração da posição financeira, 7**
- **Demonstração do resultado do exercício, 8**
- **Demonstração das mutações do patrimônio líquido, 9**
- **Demonstração dos fluxos de caixas do período, 10**
- **Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis, 11 a 32**

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e Cotistas do
APOLLO CORPORATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do **APOLLO CORPORATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo")**, administrado pela **Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, que compreendem o balanço patrimonial e as respectivas demonstração do resultado, do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa em 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do **APOLLO CORPORATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo")** pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base para abstenção de opinião

a) Investimento na Companhia NOVA SABARÁ

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo Apollo possuía investimentos na Companhia Nova Sabará, no montante de R$ 6.112 mil, representando 33,34% do patrimônio líquido do Fundo Apollo. Todavia, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o administrador manteve o valor do ativo, conforme saldo apurado no exercício anterior. Até a conclusão de nosso trabalho, não tivemos acesso às demonstrações financeiras auditadas da companhia (ativo alvo), bem como as premissas utilizadas para precificação do investimento, não conseguindo também avaliar sobre a realização do referido investimento e a necessidade de constituição da provisão para perdas. Consequentemente, não foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre os valores registrados e sobre a propriedade do investimento, bem como a necessidade de eventuais ajustes que pudessem refletir nas demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2024.

b) Títulos descontados

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo Apollo possuía investimentos em títulos descontados, no montante de R$ 11.465 mil, representando 62,54% do patrimônio líquido do Fundo Apollo. Todavia, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o administrador manteve o valor do ativo, conforme saldo apurado no exercício anterior. Até a emissão de nosso relatório, não tivemos acesso à documentação apropriada e suficiente sobre a análise da provisão para perdas, consequentemente, ficamos impossibilitados de concluir sobre os possíveis impactos decorrentes desse assunto sobre as demonstrações financeiras.

c) Adiantamento para futuro aumento de capital na empresa NOVA SABARÁ

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo Apollo possuía adiantamentos para futuro aumento de capital, no montante de R$ 1.883 mil, representando 10,27% do patrimônio líquido do Fundo Apollo. Até a conclusão de nosso trabalho, não tivemos acesso às demonstrações financeiras auditadas da companhia (ativo alvo), não conseguindo avaliar sobre a realização do referido investimento e a necessidade de constituição da provisão para perdas. Consequentemente, não foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre os valores registrados e sobre o ativo, bem como a necessidade de eventuais ajustes que pudessem refletir nas demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2024.

d) Propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo Apollo possuía propriedades para investimentos, no montante de R$ 25.000 mil (mesmo valor registrado no passivo do fundo), representando 136,37% do patrimônio líquido do Fundo Apollo. Todavia, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o administrador manteve o valor do ativo, conforme saldo apurado no exercício anterior, não apresentando mudança de valor justo no exercício de 2024. Consequentemente, não foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre os valores registrados e sobre a propriedade do investimento, bem como a necessidade de eventuais ajustes que pudessem refletir nas demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2024.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, utilizadas para fins de comparação foram por nós auditadas, sendo que emitimos em 28 de março de 2024 relatório de auditoria com ressalvas relacionadas a falta de documentação da empresa investida, bem como, necessidade de constituição de provisão para perdas na recuperabilidade de créditos.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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 investimentos regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, 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, dentro das prerrogativas previstas na legislação da CVM, pela avaliação da capacidade de o 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 suas

operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria.

Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Somos independentes em relação à administração do 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.

Maringá – PR, 26 de março de 2025.

AGNALDO APARECIDO DE SOUZA
Contador Responsável – CRC-PR 038047/O-0
SÊNIOR AUDITORES INDEPENDENTES S.S
CRC-PR 004940/O-6

APOLLO CORPORATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 31.713.934/0001-02
Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 00.329.598/0001-67
DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2024		31/12/2023	
ATIVO	**Em R$ mil**	**% do PL**	**Em R$ mil**	**% do PL**
CIRCULANTE	**19.464**	**106,17**	**19.503**	**106,17**
Disponibilidades	**4**	**0,02**	**1**	**0,01**
Banco conta movimento	4	0,02	1	0,01
Títulos e valores mobiliários	**17.577**	**95,88**	**17.619**	**95,91**
Cotas de Fundos de Investimentos	**-**	**-**	**42**	**0,23**
Cotas de Fundos de Renda Fixa	-	-	42	0,23
Ações de companhias de capital fechado	**6.112**	**33,34**	**6.112**	**33,27**
Nova Sabará	6.112	33,34	6.112	33,27
Títulos descontados	**11.465**	**62,54**	**11.465**	**62,41**
CCB - Cédula de crédito bancário	2.000	10,91	2.000	10,89
CCI - Cédula de crédito imobiliários	27.237	148,57	27.237	148,25
(-) PDD - Provisão para devedores duvidosos	(17.772)	(96,94)	(17.772)	(96,73)
Valores a receber	**1.883**	**10,27**	**1.883**	**10,25**
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital - AFAC	1.883	10,27	1.883	10,25
INVESTIMENTO	**25.000**	**136,37**	**25.000**	**136,08**
Propriedade para investimento	**25.000**	**136,37**	**25.000**	**136,08**
CP - Concódia	25.000	136,37	25.000	136,08
TOTAL DO ATIVO	**44.464**	**242,54**	**44.503**	**242,25**
PASSIVO				
CIRCULANTE	**26.131**	**142,54**	**26.131**	**142,25**
Valores a pagar	**26.131**	**142,54**	**26.131**	**142,25**
Certificado de Crédito Imobiliário	25.000	136,37	25.000	136,08
Taxa de Custódia	7	0,04	7	0,04
Taxa de Administração	18	0,10	18	0,10
Taxa de Gestão	6	0,03	6	0,03
Outros valores a pagar	1.100	6,00	1.100	6,00
TOTAL DO PASSIVO	**26.131**	**142,54**	**26.131**	**142,25**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**18.333**	**100,00**	**18.372**	**100,00**
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PASSIVO	**44.464**	**242,54**	**44.503**	**242,25**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações contábeis.

APOLLO CORPORATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 31.713.934/0001-02
Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 00.329.598/0001-67

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário da cota)

	02/01 a 31/12/2024	02/01 a 31/12/2023
Resultado dos ativos de natureza imobiliária	**-**	**(17.772)**
(-) PDD - Provisão para devedores duvidosos	-	(17.772)
Resultado líquido de propriedades para investimento	**-**	**(17.772)**
Rendas Com Títulos e Valores Mobiliários e Instru. Financ. Deriv.	**2**	**1**
Cotas de Fundo Renda Fixa	2	1
Outras receitas/despesas operacionais	**-**	**13**
Outras receitas/despesas	-	13
Demais despesas	**(457)**	**(486)**
Despesa de taxa de administração	(224)	(239)
Despesa de taxa de custódia	(75)	(19)
Despesa com Cartório	(6)	(33)
Despesa de taxa de gestão	(75)	(65)
Despesa de auditoria	-	(32)
Despesa de condominio	(56)	(82)
Taxa Anbima	(1)	(1)
Taxa de fiscalização CVM	(7)	(7)
Despesa de taxa de consultoria	(12)	(8)
Despesa bancária	(1)	-
Lucro (Prejuízo) líquido do período	**(455)**	**(18.245)**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações contábeis.

APOLLO CORPORATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 31.713.934/0001-02
Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 00.329.598/0001-67

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDIDO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas de investimentos subscritas	Lucros/(prejuízos) acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**33.630**	**474**	**34.104**
Integralização de cotas	685	-	**685**
Lucro líquido do período	-	1.282	**1.282**
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**34.315**	**1.756**	**36.071**
Integralização de cotas	546	-	**546**
Prejuízo líquido do exercício	-	(18.245)	**-18.245**
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**34.861**	**(16.489)**	**18.372**
Integralização de cotas	416	-	**416**
Prejuízo líquido do exercício	-	(455)	**-455**
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**35.277**	**(16.944)**	**18.333**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações contábeis.

APOLLO CORPORATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 31.713.934/0001-02
Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 00.329.598/0001-67

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXAS - MÉTODO DIRETO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

	02/01 a 31/12/2024	02/01 a 31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Aquisição de cotas de fundo de investimentos	(154)	-
Resgate de cotas de fundo de investimentos	198	-
Pagamento de taxa de administração	(224)	(261)
Pagamento de taxa de gestão	(75)	(64)
Pagamento de taxa de custódia	(75)	(12)
Pagamento de taxa fiscalização CVM	(7)	(7)
Pagamento de Taxa de Consultoria	(12)	(8)
Pagamento de Auditoria	-	(41)
Pagamento de Cartório	(6)	(33)
Pagamento de taxa Anbima	(1)	(1)
Pagamento de Condomínio	(56)	(82)
Pagamento de Fundo de Renda Fixa	-	(42)
Demais pagamentos e recebimentos	(1)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	**(413)**	**(551)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Emissão de cotas	416	546
Caixa líquido das atividades de financiamento	**416**	**546**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**3**	**(5)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	**1**	**6**
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/perído	**4**	**1**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações contábeis.

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O APOLLO CORPORATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("FUNDO") foi constituído em 25 de setembro de 2018 e, iniciou suas operações em 26 de dezembro de 2019, com classe única de cotas, sob a forma de condominio fechado e destina-se exclusivamente a investidores profissionais, tal como definidos pela legislação vigente.

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, podendo ser liquidado antecipadamente nas hipóteses previstas no seu regulamento.

A gestão da carteira da classe é realizada pela Acura Gestora de Recursos Ltda.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos seus cotistas a valorização de suas cotas por meio da aplicação de seu patrimônio líquido na aquisição de: (i) direitos creditórios, formalizados pelos documentos comprobatórios, que atendam aos critérios de elegibilidade e às condições de cessão estabelecidos no regulamento, anexos ao regulamento, Apêndice e legislação vigente; e (ii) ativos financeiros, observados os índices de composição e diversificação da carteira, conforme estabelecidos no regulamento do Fundo.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos seus cotistas a valorização de suas cotas por meio da aplicação de seu patrimônio líquido na aquisição de: (i) direitos creditórios, formalizados pelos documentos comprobatórios, que atendam aos critérios de elegibilidade e às condições de cessão estabelecidos no regulamento, anexos ao regulamento, Apêndice e legislação vigente; e (ii) ativos financeiros, observados os índices de composição e diversificação da carteira, conforme estabelecidos no regulamento do Fundo.

2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, complementadas pelas orientações da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), especialmente pelas instruções CVM nº175/2023, CVM nº 516/11 e 517/11 e pelas demais orientações emanadas da CVM, complementadas pelas normas previstas do Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional ("COSIF").

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preço 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.

As demonstrações financeiras são referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, apresentadas de forma comparativa e foram aprovadas pela Administração do Fundo em 26 de março de 2025.

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a) Apuração dos resultados

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

b) Fluxo de Caixa

A demosntração dos fluxos de caixa foi elaborada pelo método direto.

c) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalente de caixa são representados pelo valor disponivel em saldo em conta corrente do Fundo.

d) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

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

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

- **Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado:** esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável. Em 31 de dezembro de 2024, não havia ativo financeiro classificado nessa categoria.

f) Cotas de Fundos de Investimento

Inicialmente as cotas de fundos de investimento são registradas pelo seu valor de aquisição, posteriormente, o valor justo das cotas de fundos de investimento é atualizado diariamente, pelos respectivos valores das cotas divulgados pelos seus respectivos Administradores.

g) Ativos financeiros imobiliários

Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas inicialmente pelo seu custo de aquisição, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. Após a aquisição, no mínimo anualmente, os ativos devem ser avaliados pelo valor justo.

h) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos de acordo com as políticas contábeis vigentes. 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 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 na nota explicativa 3.5 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

i) Resultado por cota

O resultado por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apuradoconsiderando-se o resultado líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

j) 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 365 dias).

Os valores contábeis dos ativos são revisados a cada data de balanço paraavaliar se há indícios de impairment que possam indicar a necessidade de reconhecimento de provisão para perda por redução ao valor recuperável doinvestimento.

k) Provisões de ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo.

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

a. Cotas de Fundos de Investimentos

	31/12/2024		31/12/2023		
Títulos para negociação	**Quant.**	**Valor de Mercado**	**Quant.**	**Valor de Mercado**	**Vencimento**
Cotas de fundo de investimento					
SANTANDER FIC FI SOBERANO RF	-	-	1.118	42	Não aplicável
Total	**-**	**-**	**1.118**	**42**	

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o fundo zerou a posição que obteve em cotas de fundo de investimentos, conforme demonstrado na movimentação do quadro acima.

b. Participação em sociedades

Participações em cias fechadas	Quantidade	Valor de Custo	Provisão para perdas	Valor em 31/12/2024
Nova Sabará (i)	6.112.000	6.112	-	6.112
TOTAL	**6.112.000**	**6.112**	**-**	**6.112**

Participações em cias fechadas	Quantidade	Valor de Custo	Provisão para perdas	Valor em 31/12/2023
Nova Sabará (i)	6.112.000	6.112	-	6.112
TOTAL	**6.112.000**	**6.112**	**-**	**6.112**

(i) A Nova Sabará Incorporações Ltda, Sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sito à Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3729, andar 4º e 5º , Itaim Bibi, CEP 04538-133, possui como principal objetivo a atividade de incorporação de empreendimentos imobiliários no imóvel obejtio da matrícula nº 29.528 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sabará, Minas Gerais.

No período de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2024 não houve modificação da partcipação do fundo na empresa investida.

c. Títulos descontados

Títulos descontados	
Saldo inicial em 31/12/2022	27.237
(-) PDD - Provisão para devedores duvidosos	(17.772)
Saldo final em 31/12/2022	**9.465**
Saldo final em 31/12/2023	**9.465**
Saldo final em 31/12/2024	**9.465**

Em 29 de dezembro de 2020, o Fundo adquiriu do Banco Master S.A (antigo Banco Máxima S.A) 76 (setenta e seis) Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas pela Alto do Palmital Empreendimentos e Participações Ltda ("Alto do Palmital").

Todas a CCIs adquiridas contavam com garantia real imobiliária, estas devidamente averbadas em cada uma das matrículas correspondentes a cada Instrumento Particular de Compra e Venda Com Financiamento Imobiliário Com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária e Outras Avenças das respectivas unidades do empreendimento "Condomínio Residencial Manoel Cabral de Abreu" ("Unidades" e "Contratos de Compra e Venda", respectivamente), estes que dão lastro as CCIs.

Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não foram realizados quaisquer pagamentos referentes as CCIs para o Fundo. Desta forma, a totalidade das matrículas correspondentes as Unidades e foi identificado que 31 (trinta e uma) das 76 (setenta e seis) matrículas estavam com a alienação fiduciária liberada ("Unidades Liberadas"), o que indica 2 (duas) possível possibilidades: (a) quitação dos Contratos de Compra e Venda, com posterior liberação das unidades ou (b) rescisão dos Contratos de Compra e Venda, com posterior liberação das alienações fiduciárias.

Observando o contexto mencionado foi o lançamento do valor correspondente as CCIs das Unidades Liberadas na rubrica "Provisão Para Devedores Duvidoso" no montante de R$ 17.772, uma vez que, a extinção das alienações fiduciárias de tais unidades, denota, independentemente das hipóteses apresentadas, alguma espécie de extinção do crédito, este que, no presente momento, está em processo de recuperação.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve movimentação em títulos e valores mobiliários.

5. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

d. Imóveis

	31/12/2024	31/12/2023
Propriedade para investimento	**Em R$ mil**	**Em R$ mil**
Lajes CP - Concórdia (i)	25.000	25.000
TOTAL	**25.000**	**25.000**

(i) O ativo Lajes CP – Concórdia é um terreno formado pelos lotes 01-B da quadra 04 e lotes 01 e 02 da quadra 13 do loteamento denominado "Vale do Sereno", situado no município de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, objeto, respectivamente das matrículas 43.108, 21.921 e 44.887 do Registro de Imóveis de Nova Lima, denominado "Concórdia".

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 02 de janeiro a 29 de dezembro de 2023, não houve alteração do valor do ativo e foi mantido o valor de custo pelo Administrador.

6. ADIANTAMENTO PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL – AFAC

O valor total de R$ 1.883 mil refere-se a adiantamentos para futuro aumento de capital – AFAC efetuados para empresa Nova Sabará Incorporações Ltda.

7. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

O Fundo não pode realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteçãopatrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

No exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo não realizou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

8. PRINCIPAIS FATORES DE RISCOS

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, os quais incluem os descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Risco do Fundo não entrar em Funcionamento. O Fundo pode vir a não entrar em funcionamento, caso não seja subscrito o montante mínimo da Distribuição Parcial, referente à subscrição mínima da 1ª Emissão, ou caso a CVM não conceda o registro de funcionamento do Fundo ou da 1ª Emissão. Na ocorrência destas hipóteses, o Administrador deverá, imediatamente e conforme aplicável: (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) acima.

Riscos relacionados à liquidez. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que

pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações dos imóveis. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Imóveis que compõem investimento por parte do Fundo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa.

Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída. Adicionalmente, não será outorgado direito de preferência aos Cotistas do Fundo para a subscrição de novas cotas a serem emitidas pelo Fundo.

Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da Gestora, do Consultor Imobiliário, ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Riscos decorrentes de eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis: Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos Imóveis, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data da auditoria legal poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas. Os Imóveis serão objeto de processo de auditoria legal a ser realizada com base em documentos e informações relacionados aos Imóveis. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos posteriores à emissão dos documentos apresentados para a auditoria legal que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos Imóveis poderão (i) restringir ou impossibilitar a efetiva aquisição de um determinado Imóvel pelo Fundo; (ii) comprometer a validade e a segurança da aquisição de um determinado Imóvel. Tais situações poderão ter impactos negativos para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os Cotistas.

Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante em Imóveis, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis que compõem a

carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao Fundo, na qualidade de proprietário do Imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do Fundo. Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

Risco de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis que compõem o patrimônio do FII, 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 de tais Imóveis. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. 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 como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de espaços comerciais.

Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. Adicionalmente, na qualidade de coproprietário dos Imóveis, o Fundo poderá ser responsabilizado pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, inclusive por todos os custos envolvidos. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, podendo consequentemente afetar adversamente o Fundo e a sua rentabilidade.

Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de bens de acordo com a sua Política de Investimento. Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os ativos que o Fundo deverá adquirir, o que gera uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira e Ativos de Renda Fixa.

Riscos tributários. A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Caso haja Cotista, titular de percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, efetivamente subscritas ou adquiridas em mercado secundário, que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o Fundo invista, este se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos

da legislação em vigor. Os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não serão concedidos aos cotistas pessoas físicas titulares de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024/09.

Riscos do prazo. Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

Riscos macroeconômicos gerais. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas. A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, que podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas do Fundo.

Riscos de crédito relacionado aos locatários. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação e similares para o Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários dos aluguéis convencionados e similares ou outras obrigações decorrentes dos contratos a serem firmados.

Risco de Vacância. Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração de pontos comerciais, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

Risco relativo à prévia existência de ônus reais em Imóveis adquiridos Fundo, bem como à possível obtenção de financiamento para a realização das obras de construção. A política de investimento do Fundo prevê a possibilidade deste adquirir Imóveis em que constem ônus reais ou gravames previamente constituídos, inclusive em virtude de financiamento ou empréstimo tomado junto a instituições financeiras, para fins da realização da construção. Desse modo, há o risco desses ônus impactarem negativamente o direito de propriedade a ser exercido pelo Fundo e, em caso de inadimplemento de tais obrigações por parte de seus tomadores, os Imóveis poderão ser objeto de execução por parte dos credores de tais obrigações, podendo acarretar perdas ao Fundo e a seus Cotistas.

Risco oriundo dos contratos de locação. Os contratos de locação são regidos pela Lei 8.245/91, Lei de Locação, do qual se originam determinados direitos ao locatário caso sejam preenchidos determinados requisitos previstos na referida lei.

Riscos de engenharia e de construção. Os imóveis serão construídos de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e proba costuma empregar no setor da construção civil. Entretanto, os projetos de engenharia podem não ter previsão contra a ocorrência de casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, etc, bem como contra a prática de atos com culpa ou o dolo pela empresa de engenharia responsável pela construção. A ocorrência de quaisquer dos casos fortuitos descritos acima ou a prática de atos com culpa ou dolo pela empresa de engenharia poderá prejudicar o funcionamento dos empreendimentos e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo.

Risco de Derivativos: É vedada a realização pelo Fundo de operações com derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial e desde que autorizadas pelos cotistas, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo. Entretanto, não há garantias de que as operações com derivativos, ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial (hedge), não acarretem quaisquer perdas para o Fundo.

Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

9. EMISSÕES, AMORTIZAÇÕES E RESGATE DE COTAS

Emissão

As Cotas de cada classe do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

As cotas de cada uma das classes do Fundo, quando constituída na forma de condomínio fechado, serão colocadas junto ao Público-Alvo por meio de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022, conforme condições estabelecidas na respectiva classe de Cotas, no respectivo instrumento de aprovação da emissão, e demais documentos da Oferta Pública de Classe de Cotas de Fundo de Investimento.

A administradora em conjunto com a gestora, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento da classe de cotas do fundo, poderá realizar novas emissões de cotas das classes do fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que limitadas ao montante de R$ 1.000.000 (um bilhão de reais) (“capital autorizado”).

Em qualquer hipótese de emissão de novas Cotas em quaisquer das classes do fundo, deverá ser observado:

i. o valor de cada nova Cota será fixado com base no valor contábil das Cotas representado pela razão entre o valor contábil atualizado do patrimônio líquido da classe de cotas do fundo dividido pelo número de Cotas emitidas, avaliado na data específica da emissão das novas Cotas;

ii. aos cotistas em dia com suas obrigações para com a classe de cotas do fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis, cuja data-base dos cotistas com direito de preferência será informada na documentação de cada oferta de novas cotas do fundo;

iii. na nova emissão de Cotas da classe do fundo, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou, não havendo interesse entre os Cotistas, o direito de preferência poderá ser cedido à terceiros, desde que assim admitido nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e de acordo com os procedimentos aplicáveis pela Administradora, devendo ser verificado nos documentos de emissão das novas Cotas a efetiva possibilidade de cessão de direito de preferência; e

iv. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

No período de 01 de janeiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, houve a emissão de 794.588,523627 cotas subordinadas, no montante de R$ 416.

No período de 01 de janeiro de 2023 a 31de dezembro de 2023, foram emitidas 937.100,337287 cotas do Fundo, correspondente ao de R$ 546.

Amortização

A classe de cotas do fundo poderá realizar amortizações de cotas a exclusivo critério da Gestora, desde que observada a disponibilidade de caixa, mediante solicitação à Administradora.

A base de cálculo da amortização será a cota de fechamento o dia útil anterior a data da liquidação financeira.

As amortizações ocorrerão sobre o total de rendimentos e principal das cotas, sem que ocorra redução do número de cotas emitidas, sendo que o valor estabelecido para amortização estará sujeito ao cumprimento das obrigações fiscais previstas na legislação aplicável.

No período de 01 de janeiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, não houve amortizações de cotas subordinadas.

Resgate

As Cotas de classes do Fundo, quando constituída na forma de condomínio fechado não contarão com resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou liquidação antecipada da classe de cotas do fundo, e/ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

10. DEMONSTRAÇÃO DA EVOLUÇÃO DA COTA E DA RENTABILIDADE

a) Evoluação do valor da cota

Demonstrações das evoluções mensais do valor da cota, do patrimônio líquido médio e da rentabilidade no período de 01 de janeiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024 foi a seguinte:

Data	Patrimônio Líquido Médio	Valor Unitário da Cota (R$)	Rentabilidade - %	Rentabilidade Acumulada %
31/01/2024	18.386	0,52806879	(0,22)	(50,55)
29/02/2024	18.409	0,52705093	(0,19)	(50,65)
31/03/2024	18.377	0,52604680	(0,19)	(50,74)
30/04/2024	18.390	0,52505200	(0,19)	(50,83)
31/05/2024	18.375	0,52384507	(0,23)	(50,95)
30/06/2024	18.375	0,52285342	(0,19)	(51,04)
31/07/2024	18.348	0,52183473	(0,19)	(51,13)
31/08/2024	18.345	0,52077840	(0,20)	(51,23)
30/09/2024	18.343	0,51973590	(0,20)	(51,33)
31/10/2024	18.332	0,51847434	(0,24)	(51,45)
30/11/2024	18.343	0,51731217	(0,22)	(51,56)
31/12/2024	18.347	0,51625894	(0,20)	(51,66)

Demonstrações das evoluções mensais do valor da cota, do patrimônio líquido médio e da rentabilidade:

	Patrimônio Líquido Médio	Valor Unitário da Cota R$	Rentabilidade Acumulada %
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	18.347	0,516259	(2,45)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	23.257	0,529233	(50,44)

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

11. 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 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 doimóvel;

(ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bemcomo 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezemrbo de 2024 e 31 de dezembro de 2023, não houve distribuição de rendimento ao cotista.

12. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

Taxa de Administração

Pela prestação dos serviços de administração será devida uma taxa de R$ 15 (quinze mil reais) fixos mensais, os quais serão atualizados no dia 01º de dezembro 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 01 de janeiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024 foi debitado o montante de R$ 224 a título de taxa de administração.

No período de 02 de janeiro de 2023 a 29 de dezembro de 2023 foi debitado o montante de R$ 239 a título de taxa de administração.

Taxa de gestão

Pela prestação dos serviços de Gestão será devida uma taxa de R$ 5 (cinco mil reais) fixos mensais, os quais serão atualizados no dia 01º de dezembro 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 01 de dezembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024 foi debitado o montante de R$ 75 a título de taxa de gestão.

No período de 01 de janeiro de 2023 a 31 de dezembro de 2023 foi debitado o montante de R$ 65 a título de taxa de gestão.

Taxa de custódia

Pela prestação dos serviços de custódia será devida uma taxa de R$ 5 (cinco mil reais) fixos mensais, os quais serão atualizados no dia 01º de julho 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 01 de janeiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024 foi debitado o montante de R$ 75 a título de taxa de custódia.

No período de 01 de janeiro de 2023 a 31 de dezembro de 2023 foi debitado o montante de R$ 19.

Taxa de Performance
Não será devido pelo Fundo quaisquer taxas referentes a performance.

Taxa de Entrada e Saída
Não serão cobradas taxas de entrada ou saída do Fundo ou dos cotistas.

13. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Os serviços são prestados:

Controladoria:	Sefer Investimento DTVM Ltda.
Escrituração:	Sefer Investimento DTVM Ltda.
Gestão:	Acura Gestora de Recursos Ltda.
Tesouraria:	Sefer Investimento DTVM Ltda.
Distribuição de cotas:	Sefer Investimento DTVM Ltda.

14. ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

Os encargos debitados ao fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, estão apresentados da seguinte maneira:

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valores em R$	% sobre PL médio	Valores em R$	% sobre PL médio
	18.364		**23.257**	
Despesa de taxa de administração	(224)	1,22	(239)	1,03
Despesa de taxa de custódia	(75)	0,41	(19)	0,08
Despesa com Cartório	(6)	0,03	(65)	0,28
Despesa de taxa de gestão	(75)	0,41	-	-
Despesas com consultoria	-	-	(33)	0,14
Despesa de auditoria	-	-	(32)	0,14
Despesa de condomínio	(56)	0,30	(82)	0,35
Taxa Anbima	(1)	0,01	(1)	0,00
Taxa de fiscalização CVM	(7)	0,04	(7)	0,03
Despesa de taxa de consultoria	(12)	0,07	(8)	0,03
Despesa bancária	(1)	0,01	-	-
	(457)	**2,49**	**(486)**	**2,09**

15. TRANSAÇÃO COM PARTES RELACIONADAS

As operações com partes relacionadas ao fundo no exercício findo em 31 de dezembro e de 2024 e de 2023, estão apresentados da seguinte maneira:

	31/12/2024		31/12/2023	
Transações	**Valores a receber**	**Resultado**	**Valores a receber**	**Resultado**
Taxa de Administração	18	(224)	18	(239)
Taxa de Gestão	6	(75)	6	(65)
Taxa de Custódia	7	(75)	7	(19)

16. 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 rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

17. 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 ajusteanual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativada 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 a incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

Em atendimento à Instrução n° 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pelos Auditores

Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

19. DEMANDAS JUDICIAIS

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

20. DELIBERAÇÕES EM ASSEMBLEIA

Em 12 de abril de 2024, em Assembleia Geral Ordinária de Cotista ocorreu as seguintes deliberações:

I. A UNINAMIDADE dos Cotistas APROVOU as Contas e Demonstrações Financeiras do Fundo, devidamente acompanhadas do parecer do auditor independente, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021;

II. A UNINAMIDADE dos Cotistas APROVOU as Contas e Demonstrações Financeiras do Fundo, devidamente acompanhadas do parecer do auditor independente, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023; e,

III. A UNINAMIDADE dos Cotistas AUTORIZOU que a Administradora pratique todos os atos necessários ao cumprimento das deliberações acima.

Em 21 de novembro de 2024, em Assembleia Geral Ordinária de Cotista ocorreu as seguintes deliberações:

I. Alterar a redação do item 6.2 do regulamento do Fundo para que passe a ter a seguinte redação:

6.2 Emissões de Cotas. O Administrador, com vista à constituição do Fundo, realizará a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo ("1ª Emissão"), no montante total de até R$ 170.000.000,00 (cento e setenta milhões de reais), divididos em 170.000.000 (cento e setenta milhões) Cotas, no valor de R$ 1,00 (um real) cada uma, sendo certo que cada cotista deverá adquirir, no mínimo, 1.000 (mil) Cotas, totalizando o volume mínimo de R$ 1.000,00 (um mil reais), que serão integralizadas em uma única data.

II. Ratificar a realização da 3ª (Terceira) Emissão de Cotas do Fundo, iniciada em 05 de janeiro de 2023, nos termos do Artigo 8º, inciso II (safe harbor), da RCVM 160, destinada exclusivamente ao Cotista do próprio Fundo ("Terceira Emissão"), devidamente encerrada em 21 de junho de 2023, que terá as seguintes características:

a) Classe: Única;
b) Série: Única;
c) Quantidade de Cotas: Quantas forem necessárias para o alcance do valor total subscrito pelo Subscritor (conforme campo do preço total de integralização)
d) Valor da Cota Inicial: Valor da cota apurado no fechamento do dia da efetiva integralização de cotas
e) Taxa de Ingresso/ Distribuição Primárias das Cotas: Não haverá Taxa de Ingresso;
f) Volume total da Oferta: R$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais);
g) Integralização: As Cotas da 3ª (Terceira) Emissão deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional;
h) Prazo de Colocação: 180 (cento e oitenta) dias.

III. Ratificar a realização da 4ª (Quarta) Emissão de Cotas do Fundo, iniciada em 18 de julho de 2023, nos termos do Artigo 8º, inciso II (*safe harbor*), da RCVM 160, destinada exclusivamente ao Cotista do próprio Fundo ("Quarta Emissão"), devidamente encerrada em 27 de dezembro 2024, que terá as seguintes características:

a) Classe: Única;
b) Série: Única;
c) Quantidade de Cotas: 611.291,77216891 (seiscentos e onze mil duzentos e noventa e um e setenta e sete)
d) Valor da Cota Inicial: Valor da cota apurado no fechamento do dia da efetiva integralização de cotas
e) Taxa de Ingresso/ Distribuição Primárias das Cotas: Não haverá Taxa de Ingresso;
f) Volume total da Oferta: R$ 326.000,00 (trezentos e vinte e seis mil reais);
g) Integralização: As Cotas da 4ª (Terceira) Emissão deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional;
h) Prazo de Colocação: 180 (cento e oitenta) dias.

IV. Ratificar a realização da 5ª (Quinta) Emissão de Cotas do Fundo, iniciada em 09 de janeiro de 2024, nos termos do Artigo 8º, inciso II (safe harbor), da RCVM 160, destinada exclusivamente ao Cotista do próprio Fundo ("Quinta Emissão"), devidamente encerrada em 21 de maio de 2024, que terá as seguintes características:

a) Classe: Única;
b) Série: Única;
c) Quantidade de Cotas: 398.787,24054107 (trezentos e noventa e oito mil setecentos e oitenta e sete e vinte e quatro) (conforme campo do preço total de integralização)
d) Valor da Cota Inicial: Valor da cota apurado no fechamento do dia da efetiva integralização de cotas
e) Taxa de Ingresso/ Distribuição Primárias das Cotas: Não haverá Taxa de Ingresso;
f) Volume total da Oferta: R$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais);

g) Integralização: As Cotas da 5ª (Terceira) Emissão deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional;
h) Prazo de Colocação: 180 (cento e oitenta) dias.

IV. Aprovar a realização da 6ª (Sexta) Emissão de Cotas do Fundo, inicialmente em 05 de julho de 2024, nos termos do Artigo 8º, inciso II (*safe harbor*), da RCVM 160, destinada exclusivamente ao Cotista do próprio Fundo, que terá as seguintes características:

a) Classe: Única;
b) Série: Única;
c) Quantidade de Cotas: Quantas forem necessárias para o alcance do valor total subscrito pelo Subscritor (conforme campo do preço total de integralização)
d) Valor da Cota Inicial: Valor da cota apurado no fechamento do dia da efetiva integralização de cotas
e) Taxa de Ingresso/ Distribuição Primárias das Cotas: Não haverá Taxa de Ingresso;
f) Volume total da Oferta: R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
g) Integralização: As Cotas da 6ª (Sexta) Emissão deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional;
h) Prazo de Colocação: 180 (cento e oitenta) dias.

V. Consolidação do Regulamento com base nas alterações aprovadas acima, cuja versão entrará em vigor a partir de 21 de novembro de 2024;

VI. Aprovar a Administradora a praticar todos os atos necessários ao cumprimento das deliberações acima, o que incluí, mas não se limita, a proceder com todas as comunicações que se façam necessárias, além de adequações redacionais no regulamento do Fundo necessárias em razão da atualização de denominação da Administradora.

21. ASSUNTOS RELEVANTES

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.

22. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não houve evento subsequente que requeresse a divulgação até a publicação destas demonstrações financeiras.

Diretora responsável:	**Contador:**
Fernanda Silva Herrera	Alan Silva dos Santos
	CRC – 1SP344488/O-6