N/E/X/T/ AUDITORES

Demonstrações Financeiras

MIRANTE REALTY RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 41.251.371/0001-23

Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40

DATA BASE
31/12/2024 - EXERCÍCIO

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	9
Demonstração do resultado do exercício	10
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	11
Demonstração dos fluxos de caixa	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13

Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

MIRANTE REALTY RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
São Paulo, SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Mirante Realty Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Mirante Realty Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações para o exercício findo na mesma data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos imobiliários.

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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas Normas Profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos De Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. 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.

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

TÍTULOS PRIVADOS DE RENDA FIXA

O Fundo possui R$ 61.258 mil em certificados de recebíveis imobiliários mensurados ao valor justo, representando 93,67% de seu patrimônio líquido, sendo registrados e custodiados em órgão regulamentado de liquidação e custódia CETIP. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o patrimônio líquido e o resultado do fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esses assuntos significativos em nossa auditoria.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: (i) avaliar o desempenho dos principais controles internos definidos pela administradora para cálculo do valor justo e conciliação de custódia dos ativos financeiros; (ii) testar a existência por meio de conciliação das posições mantidas pelo fundo com as informações fornecidas pelo custodiante; (iii) com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, recalcular o valor justo dos ativos financeiros com base em preços disponíveis obtidos junto a fontes de mercado independentes; e (iv) avaliar as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do fundo.

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, não identificamos ajustes que tenham afetado a existência, mensuração e divulgação dos ativos financeiros, no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

A Administradora 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 imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião.

Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva

razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

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

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

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

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

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

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

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.

Blumenau - SC, 28 de março de 2025.

NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4
Ricardo Artur Spezia – Sócio
Contador SC-028595/O-2

Mirante Realty Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.371/0001-23

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Quantidade	31/12/2024	% sobre o patrimônio líquido	31/12/2023	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa		**66.415**	**102**	**53.624**	**97,54**
Disponibilidades		**1**	**-**	**2**	**-**
Singulare CTVM S.A.		1	-	2	-
Aplicações interfinanceiras de liquidez		**-**	**-**	**2.001**	**3,64**
Títulos públicos de operações compromissadas			**-**	**2.001**	**3,64**
Letras do Tesouro Nacional - LTN			-	2.001	3,64
Títulos e valores mobiliários		**61.258**	**93,67**	**53.619**	**97,53**
Títulos privados de renda fixa	**90.531,000000**	**61.258**	**93,67**	**53.619**	**97,53**
CRI - Certificados de recebíveis imobiliários	90.531,000000	61.258	93,67	53.619	97,53
Cotas de fundos de investimento		**5.152**	**7,87**	**-**	**-**
Cotas de fundos de investimento	**50.852,33**	**5.152**	**7,87**	**-**	**-**
Cotas de fundos de investimento em renda fixa	2.728,327850	4.652	7,11	-	-
Cotas de fundos de investimento imobiliário	48.124,000000	500	0,76	-	-
Outros créditos		**4**	**0,01**	**3**	**0,01**
Outros valores a receber		**4**	**0,01**	**3**	**0,01**
Diferimento Taxa de fiscalização - CVM		4	0,01	3	0,01
Não circulante					
Total do ativo		**66.415**	**101,55**	**55.625**	**101,18**
Passivo					
Circulante					
Outras despesas administrativas		**361**	**0,54**	**139**	**0,25**
Taxa de administração		14	0,02	14	0,03
Taxa de gestão		1	-	-	-
Taxa de custódia e auditoria		15	0,02	11	0,02
Taxa de performance		274	0,42	67	0,11
Consultoria especializada		54	0,08	44	0,08
Outros valores a pagar		3	-	3	0,01
Não circulante					
Outros valores a pagar		**658**	**1,01**	**510**	**0,93**
Participação em empreendimento imobiliário - a distribuir		658	1,01	510	0,93
Total do passivo		**1.019**	**1,55**	**649**	**1,18**
Cotas por classe		**57.028**	**87**	**49.645**	**90,31**
Cotas integralizadas		64.588	98,76	55.298	100,59
(-) Custo na integralização de cotas		(20)	(0,03)	-	-
Distribuição de resultado no exercício		(7.219)	(11,04)	(5.674)	(10,32)
Lucro ou prejuízo acumulado		(321)	(0,49)	21	0,04
Total do patrimônio líquido		**65.396**	**100,00**	**54.976**	**100,00**
Resultado líquido do exercício		**8.369**	**12,80**	**5.333**	**9,70**
Total do patrimônio líquido		**65.396**	**100,00**	**54.976**	**100,00**
Total do passivo e patrimônio líquido		**66.415**	**101,55**	**55.625**	**101,18**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Mirante Realty Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.371/0001-23

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstração do Resultado dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Composição do resultado do exercício		
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Certificados de recebíveis	**9.114**	**5.720**
Receita de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	9.114	5.720
Cotas de fundos de investimento	**23**	**-**
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento	23	-
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	**9.137**	**5.720**
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
Aplicações interfinanceiras de liquidez	**35**	**34**
Rendas aplicações interfinanceiras	35	34
Cotas de fundos de investimento	**422**	**365**
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento	422	365
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza não imobiliária	**457**	**399**
Despesas	**(1.225)**	**(786)**
Despesas com taxa de administração	(157)	(160)
Despesas com taxa de gestão	(6)	(4)
Despesas com taxa de custódia e auditoria	(31)	(29)
Despesas taxa de performance	(364)	(105)
Despesas com taxa de fiscalização CVM	(12)	(9)
Despesas com consultores especializados	(606)	(444)
Outras receitas e despesas	(49)	(35)
Resultado líquido do exercício	**8.369**	**5.333**
Quantidade de cotas integralizadas - Cotas	645.253	552.766
Lucro líquido por cota integralizada - R$	12,970136	9,644905

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Mirante Realty Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.371/0001-23

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

	Cotas Integralizadas/amortizadas	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022	**39.898**	**(3.843)**	**3.864**	**39.919**
Integralização de cotas no exercício	15.400	-	-	15.400
Distribuição de rendimentos	-	(5.674)	-	(5.674)
Resultado líquido do exercício	-	-	5.331	5.331
Em 31 de dezembro de 2023	**55.298**	**(9.517)**	**9.195**	**54.976**
Integralização de cotas no exercício	9.290	-	-	9.290
(-) Custo diretamente relacionados a emissão de cotas	(20)	-	-	(20)
Distribuição de rendimentos	-	(7.219)	-	(7.219)
Resultado líquido do exercício	-	-	8.369	8.369
Em 31 de dezembro de 2024	**64.568**	**(16.736)**	**17.564**	**65.396**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Mirante Realty Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.371/0001-23

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimento de operações compromissadas mantidos para necessidade de liquidez	35	34
Rendimento de cotas de fundos de investimentos mantidos para necessidade de liquidez	422	365
Pagamento de taxa de administração	(168)	(158)
Pagamento de taxa de gestão	(6)	(4)
Pagamento de taxa de performance	(157)	(38)
Pagamento de despesas de custódia	(19)	(18)
Pagamento de despesas de consultoria	-	(435)
Pagamento de despesas de auditoria	(9)	(8)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(13)	(9)
Pagamento de serviços técnicos especializados	(596)	-
Pagamento de outras despesas administrativas	(48)	(34)
Demais pagamentos e recebimentos	-	(429)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(559)**	**(734)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Aplicação em cotas de fundos imobiliários	(500)	-
Aquisição de títulos privados - Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	(19.867)	(40.555)
Venda de títulos privados - Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	499	
Recebimento de juros - Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	8.114	5.720
Recebimento de amortização - Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	12.729	10.261
Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI		13.384
Dividendos recebidos	35	
Caixa líquido das atividades de financiamento	**1.010**	**(11.190)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	9.290	15.400
Custo de oferta	(20)	-
Distribuição de rendimento	(7.071)	(5.164)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**2.199**	**10.236**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**2.650**	**(1.688)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**2.003**	**3.691**
Disponibilidades	2	1
Aplicações em operações compromissadas	2.001	15
Cotas de fundos de investimentos 555	-	3.675
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**4.653**	**2.003**
Disponibilidades	1	2
Aplicações em operações compromissadas	-	2.001
Cotas de Fundos de Investimentos 555	4.652	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

Mirante Realty Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.251.371/0001-23

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto operacional

O Mirante Realty Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), é uma comunhão de recursos sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Foi constituído em 17 de fevereiro de 2021 e iniciou suas atividades em 25 de janeiro de 2022.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes ao seu Patrimônio Líquido preponderantemente em:

i) No mínimo 70% (setenta por cento) e até 100% (cem por cento) em Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos nos termos da Lei 8.668/93 e da Instrução CVM 414 ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública devidamente registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e

ii) No mínimo 0% (zero por cento) e até 30% (trinta por cento) em ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja a realização de investimentos em imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis, visando o desenvolvimento, implementação e edificação de empreendimentos imobiliários; e

iii) No mínimo 0% (zero por cento) e até 5% (cinco por cento) em outros Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros, exclusivamente para fins de manutenção e liquidez mínima no Fundo.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora e/ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

2. Elaboração e Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo as Instruções CVM no 516/11 e 517/11 consubstanciadas pela Instrução CVM n° 472 de 31 de outubro de 2008 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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

As demonstrações financeiras elaboradas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram aprovadas pela Administração em 14 de março de 2025.

3. Descrição das principais práticas contábeis

3.1. Apuração dos resultados

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

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

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

3.3. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

3.4. Aplicações interfinanceiras de liquidez

São operações de compra com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação. Por se tratar de operações de curto prazo, o custo atualizado está próximo ao seu valor de mercado.

3.5. Instrumentos financeiros

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

i. Classificação dos instrumentos financeiros Data de reconhecimento

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

Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende 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 financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

(a) O ativo financeiro for mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
(b) Os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

- **Ativos financeiros mantidos até o vencimento:** o ativo deve ser mensurado ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas:

(a) O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e
(b) Os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- **Disponibilidades:** saldos de caixa e depósitos à vista.

- **Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários:** títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

- **Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio:** instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento, com natureza de instrumento de patrimônio para o emissor.

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

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

Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

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

Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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

Mensuração dos passivos financeiros

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

A taxa efetiva de juros é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação a totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente.

Reconhecimento de variações de valor justo

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

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

3.6. Ativos financeiros imobiliários

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:

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 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".

II. **Valor justo das propriedades para investimento:** 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.

3.7. Lucro por cota

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

3.8. 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 para avaliar se há indícios de impairment que possam indicar a necessidade de reconhecimento de provisão para perda por redução ao valor recuperável do investimento.

3.9. 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. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

O montante, a natureza, as faixas de vencimento, os valores de custo atualizados pelos rendimentos auferidos e os valores de mercado dos títulos e valores mobiliários, eram os seguintes:

a) Aplicações Interfinanceiras de liquidez

O saldo das aplicações interfinanceiras de liquidez, estão assim apresentadas:

	31/12/2024		31/12/2023		
Posição de bancada	**Valor de mercado**	**Resultado**	**Valor de mercado**	**Resultado**	**Faixas de vencimento**
Letra Financeira do Tesouro - LFT	-	14	-	9	Até 30 dias
Letra do Tesouro Nacional - LTN	-	8	2.001	17	Até 30 dias
Nota do Tesouro Nacional - NTN	-	13	-	8	Até 30 dias
Total	**-**	**35**	**2.001**	**34**	

b) Cotas de fundos de investimentos em renda fixa

Em 31 de dezembro de 2024:

Nome do fundo	Valor unitário	Quantidade de cotas	Valor de mercado
GV Cash RF DI LP FI	1.705,094917	2.728	4.652
Total			**4.652**

Em 31 de dezembro de 2023:

Não houve posição de cotas de fundos de investimentos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as operações com cotas de fundos de investimento em renda fixa geraram um resultado positivo de R$ 422 (R$ 365 em 2023) e estão registradas em "Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento".

5. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

a) Cotas de fundos de investimento imobiliário

Cotas de fundos de investimentos imobiliários	Valor unitário	Quantidade de cotas	Valor de mercado
Patagônia Capital Multiestratégia FII	10,390000	48.124	500
Total			**500**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as operações com cotas de fundos de investimento imobiliários geraram um resultado positivo de R$ 23 e estão registradas em "Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento".

b) Certificado de Recebíveis Imobiliário – CRI

	31/12/2024		31/12/2023	
Títulos privados	Valor de curva	Valor de mercado	Valor de curva	Valor de mercado
Certificado de recebíveis imobiliário – CRI	60.439	61.258	53.619	53.619
Total	**60.439**	**61.258**	**53.619**	**53.619**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as operações com certificados de recebíveis imobiliários – CRI, geraram um resultado positivo de R$ 9.114 (R$ 5.720 em 2023) e estão registradas em "Receitas de certificados de recebíveis imobiliários – CRI".

6. Principais fatores de risco

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

Riscos Relacionados a Política Governamental – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos - 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, bem como

resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, parcial ou total, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Cotas, os demais cotistas do Fundo, e/ou administrador, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) qualquer dano ou prejuízo aos cotistas resultante de tais eventos.

Risco de Acontecimentos e Percepção de Risco em Outros Países – O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas, bem como determinados Ativos-Alvo, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, o que poderá afetar de forma adversa as atividades dos emissores dos Ativos-Alvo, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros detidos pelo Fundo e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de Liquidez – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco Proveniente do Uso de Derivativos – A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não

fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Risco de Novas Emissões sem Prévia Assembleia – O Fundo irá utilizar os recursos captados para adquirir os Ativos-Alvo. Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao Capital Autorizado com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Neste caso, os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Risco Relativo a Novas Emissões de Cotas e Diluição de Participação - No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, em eventuais emissões de novas Cotas depende do interesse e da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso seja realizada uma nova emissão de Cotas sem direito de preferência ou o Cotista não tenha interesse e/ou disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação no capital do Fundo e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Risco Relativo à Concentração de Participação - Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo - O investimento nas cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá preponderantemente da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da

exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos – A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedades diretas sobre os Ativos. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Desta forma, o Cotista não terá qualquer direito aos Ativos do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais Ativos.

Risco de Pulverização - Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Riscos do Prazo - Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, tendo em vista principalmente o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, e a sua baixa liquidez. Neste mesmo sentido, os Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da apuração de seu valor justo, de modo que o ajuste no valor dos Ativos do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de cotas emitidas até então, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento mediante alienação das Cotas.

Riscos Jurídicos - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, conforme 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, bem como em decorrência de eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis, poderá haver perdas, parcial ou total, por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de Potencial Conflito de Interesses - Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o representante de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da Administradora: (i) as instituições intermediárias, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do Fundo. Não obstante, o Gestor e a Consultoria Imobiliária do fundo pertencem ao mesmo grupo socioeconômico, sendo certo, ainda, que a Consultoria Imobiliário poderá ser contratada pelos patrimônios separados dos CRI para a prestação de serviços ligados ao monitoramento e/ou cobrança dos créditos imobiliários que sejam lastro e/ou garantia dos CRI a serem investidos pelo Fundo. Não obstante, os Ativos Imobiliários serão indicados pelo Consultor Imobiliário ao Administrador do Fundo, onde serão desenvolvidos os empreendimentos imobiliários. Pode haver Ativos Imobiliários que sejam de propriedade direta ou indireta de pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário ou ao Administrador, bem como prestadores de serviços no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários que sejam pessoas ligadas. Deste modo, é possível que as situações acima previstas venham a se concretizar e caracterizarão conflito de interesses efetivo ou potencial, o que deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e, em qualquer cenário, pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco em Função da Dispensa de Registro - As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da legislação vigente, estarão automaticamente

dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelas instituições intermediárias contratadas não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal. Assim, os Cotistas não contarão com as proteções regulamentares usualmente concedidas em distribuições públicas de valores mobiliários que sejam objeto de registro perante a CVM, o que poderá acarretar prejuízos para os Cotistas.

Riscos de não Distribuição do Montante Mínimo das Cotas da Primeira Emissão do Fundo - Caso não sejam subscritas Cotas correspondentes, no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão do Fundo, a oferta das Cotas da primeira emissão será cancelada e o Fundo será liquidado. Nesta hipótese, o Administrador irá devolver os valores depositados aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da data de integralização, deduzidos os tributos incidentes, se houver. Não há qualquer garantia de que o Fundo terá qualquer rentabilidade ou recursos suficientes para, após o pagamento de despesas pelo Fundo, devolver os valores aportados acrescidos de qualquer rentabilidade. Ainda, não há quaisquer garantias de que os Cotistas terão opções de investimento similares às Cotas do Fundo à época da devolução.

Risco de Distribuição Parcial das Cotas da Primeira Emissão do Fundo – É permitida a distribuição parcial de Cotas da primeira emissão, desde que sejam subscritas Cotas equivalentes, no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão do Fundo. Ainda, os Cotistas poderão condicionar a sua ordem à colocação da totalidade de Cotas ou a montante mínimo por ele determinado, não inferior ao montante mínimo, o que poderá resultar na desconsideração de suas ordens. Caso não seja realizada a colocação integral das Cotas, o Fundo terá menos recursos para investir em empreendimentos imobiliários, o que poderá resultar na diminuição e/ou dificultar sensivelmente a aquisição de Ativos-Alvo e, consequentemente, impactar negativamente o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas. Além disso, a menor quantidade de Cotas do Fundo registradas para negociação em mercado secundário pode influenciar negativamente a liquidez das Cotas do Fundo.

Risco Relativo à Não Substituição do Administrador - Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá sofrer intervenção, liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos Associados à Liquidação do Fundo - Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de Ativos do Fundo aos Cotistas, havendo a possibilidade, ainda, de entrega de tais ativos mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil Brasileiro, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, ou (ii) cobrar os valores devidos pelos Ativos, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital - Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em Patrimônio Líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na Regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas. Caso o Cotista deixe de aportar recursos no Fundo, além de restar caracterizada a sua inadimplência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Risco Tributário – Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em

aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral 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. A Lei nº 8.668, conforme alterada pela Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. De acordo com a Lei nº 9.779, o fundo 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 (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (c) o fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Não há qualquer garantia de que o Fundo contará com os benefícios fiscais previstos acima para fundos de investimento imobiliário, incluindo, mas não se limitando à isenção do imposto de renda retido na fonte decorrente da existência e manutenção de no mínimo 50 (cinquenta)

Cotistas, uma vez que as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário. Desta forma, o Fundo e os Cotistas poderão sofrer perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas Lei 8.668 e Lei 9.779; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o Fundo ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de Alterações Tributárias e Mudanças na Legislação - As regras tributárias aplicáveis a fundos de investimentos imobiliários podem ser modificadas no contexto de uma reforma tributária e/ou de alterações específicas na legislação em vigor, incluindo, mas não se limitando, para fins de criação de novos tributos, majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em fundos de investimento imobiliários, e/ou revogação da isenção tributária do investimento. Adicionalmente, há risco de as regras tributárias terem, mesmo sem alteração, 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. Alterações nas regras tributárias e/ou na sua interpretação poderão impactar adversamente os negócios do Fundo, a liquidez e a rentabilidade de suas Cotas, e, consequentemente, a dos Cotistas.

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

Riscos relativos ao setor imobiliário

Riscos relativos à Aquisição dos Ativos – O Fundo poderá deter Ativos, o que inclui direitos relativos a imóveis e aos Ativos-Alvo. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição dos Ativos. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Ativos. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos Ativos pode não ser suficiente para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, pode haver passivos que não tenham sido identificados ou sanados, ou corretamente mensurados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis ou de direitos relativos aos imóveis;
(b) implicar em restrições ou vedações de utilização e exploração dos Ativos pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Ativos pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas. Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir Ativos com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, sendo que, em caso de inadimplemento das obrigações garantidas pelo Ativo, o credor poderá executar a garantia para viabilizar o pagamento de tais dívidas, o que pode impactar negativamente a utilização do Ativo pelo Fundo, o patrimônio do Fundo e consequentemente a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco da Administração dos Imóveis por Terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo inclui a exploração, por locação ou arrendamento, de Ativos, e que a administração de tais empreendimento poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, não é possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo e de suas Cotas. Ainda, tal fato poderá limitar a implementação das políticas de administração dos Ativos que o Gestor considera adequadas.

Risco de Discricionariedade de Investimento pelo Gestor – Os recursos do Fundo poderão ser investidos em Ativos discricionariamente selecionados pelo Gestor. Dessa forma, o Cotista não terá qualquer ingerência na seleção de tais Ativos e estará sujeito à avaliação do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Não há como garantir que os processos do Gestor para seleção e aquisição de Ativos serão suficientes e adequados para os investimentos. Em caso de avaliações incorretas e escolhas inadequadas pelo Gestor, o patrimônio do Fundo e rentabilidade das Cotas pode ser negativamente impactado, resultando, inclusive, na necessidade de novos aportes pelos Cotistas.

Certas atividades do Fundo Estão Sujeitas a uma Extensa Regulamentação, o que Poderá Implicar o Aumento de Custo e Limitar a Estratégia do Fundo - O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados empreendimentos imobiliários pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo, afetando adversamente as atividades do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um empreendimento imobiliário e antes do desenvolvimento de tal empreendimento, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado ou mesmo inviabilizar referido objetivo. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de Aumento de Custos, Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Imóveis - O Administrador, em nome do Fundo, conforme instruções do Gestor, poderá adiantar, com os recursos do Fundo, quantias para projetos de construção, reforma e/ou execução de obras nos empreendimentos

detidos pelo Fundo. Em caso de aumento dos custos de material, máquinas ou serviços, o Fundo poderá ter de antecipar mais recursos do que os inicialmente pretendidos, gerando mais despesas ao Fundo e, consequentemente, redução de seu patrimônio, o que pode resultar inclusive na necessidade de aportes adicionais pelos Cotistas. Adicionalmente, ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos Imóveis, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação ou arrendamento e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos imóveis para que os mesmos sejam concluídos. Ainda, o construtor dos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos Cotistas.

O Desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários Potencialmente Implica Riscos Associados à Concessão de Financiamentos – O Fundo poderá levantar capital adicional a ser utilizado nos empreendimentos imobiliários integrantes de seu portfólio. Além disso, é provável que a maioria dos potenciais compradores dos imóveis também dependa de empréstimos bancários para financiar suas aquisições. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias. Mudanças nas regras de financiamentos de imóveis, a falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento, a imposição de critérios mais restritivos por credores e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade de financiar sua necessidade de capital e a necessidade de potenciais compradores de financiar a aquisição dos imóveis. Os fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Os Empreendimentos Imobiliários que Estiverem em Fase de Construção/Reforma Estarão Sujeitos aos Riscos Regularmente Associados às Atividades de Construção - Os empreendimentos imobiliários que estiverem em fase de construção ou de reforma estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário,

dentre os quais figuram, sem limitação: (i) durante o período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal empreendimento, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Fundo; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção ou mão de obra, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão do empreendimento; (iv) construções, obtenção de licenças e alvarás podem não ser finalizadas ou obtidos, conforme aplicável, de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; ou (v) realização de obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso do empreendimento. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do empreendimento imobiliário poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Perdas não cobertas pelos Seguros Contratados em Relação aos Empreendimentos Imobiliários e Descumprimento das Obrigações Pela(s) Companhia(s) Seguradora(s) - Não há garantia de que os empreendimentos imobiliários serão objeto de seguro contra a ocorrência de certos sinistros e/ou com relação a abrangências da cobertura dos seguros contratados pelo Fundo. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não são cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Em caso de ocorrência de evento não coberto nos termos dos contratos de seguro, o Fundo poderá incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo e seu patrimônio e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.
Adicionalmente, mesmo com relação aos bens e eventos segurados, não se pode garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Ativos de perdas incorridas, o que pode resultar em custos adicionais e perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá

ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Na hipótese de demora no cumprimento ou descumprimento pelas companhias seguradoras de quaisquer de suas obrigações, o Fundo poderá incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo e seu patrimônio e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Os seguros eventualmente contratados considerarão um prazo de cobertura máximo e não há garantia de que, por ocasião da renovação de seguro, o Administrador conseguirá contratar a mesma cobertura e custo inicialmente acordados, o que pode resultar em redução de cobertura, indenizações e/ou custos superiores ao Fundo.

Riscos Ambientais – Em caso de ocorrência de vendavais, inundações, questões decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, entre outras, os imóveis e o andamento dos projetos poderão ser adversamente impactados, gerar passivos em relação aos imóveis e acarretar assim na perda de seu valor econômico e, consequentemente, prejuízos ao Fundo e seus Cotistas.

Além disso, os Ativos que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências

indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários, arrendatários ou proprietários de Ativos a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, locatários ou proprietários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis de propriedade (direta ou indireta) do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso os Imóveis sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, o que poderá diminuir o valor do respectivo Imóvel ou restringir seu uso, dificultando eventual locação.

Riscos de Despesas Extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, principalmente relativas aos Imóveis, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Além disso, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, despejo, renovatória, revisional, entre outras, bem como para cobrança de quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos Imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de Ativos inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Riscos de Desvalorização dos Imóveis e Condições Externas – Os Imóveis estão sujeitos a condições de mercado sobre as quais o Administrador e o Gestor do Fundo não têm controle e tampouco podem influenciar ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia e do mercado imobiliário em geral poderão afetar a rentabilidade dos Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos Ativos e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Ativos e/ou à redução do interesse de potenciais locatários em espaços como o disponibilizado pelos Ativos.

Risco de Decisões Judiciais Desfavoráveis - O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Riscos Relacionados à Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior - Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de Ativos estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos, incluindo pandemias, como a do coronavírus (Covid-19). Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas – Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos adicionais no Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e/ou pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização ou o resgate de suas Cotas, conforme o caso, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco de Inadimplemento dos Compromissos de Investimentos e de Chamadas De Capital - Em caso de cotista inadimplente que não honre com a chamada de capital realizada pelo Administrador poderá haver necessidade de novos aportes de capital, independentemente de deliberação em assembleia geral ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo não conseguir realizar o investimento pretendido ou não ter o retorno do investimento realizado. Adicionalmente, o cotista inadimplente poderá vir a ser obrigado a ressarcir o fundo pelas perdas causadas pela inadimplência, sem o prejuízo do pagamento da atualização monetária devida pelo cotista inadimplente, a partir da data indicada na chamada para integralização, em caso de inadimplência do cotista em relação à sua obrigação de integralizar as Cotas, o Cotista poderá ter que desembolsar recursos superiores aos valores inicialmente comprometidos na subscrição das Cotas a título de ressarcimento ao Fundo por perdas, juros de mora, multa assim como atualização monetária.

Risco Imobiliário – Os Ativos podem sofrer desvalorização ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. Neste caso, o patrimônio do Fundo, bem como a rentabilidade das Cotas poderão ser adversamente afetados.

Risco Operacional – Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo de explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais de imóveis, e por consequência o resultado do Fundo.

Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:

a) Quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos imóveis;
b) Pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;
c) Tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
d) Depreciação substancial de alguns dos imóveis do Fundo;
e) Percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza;
f) Mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis; e
g) Alterações nas regras da legislação urbana vigente; e concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

Risco da Marcação a Mercado – Os Ativos componentes da carteira do Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possui baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do Patrimônio Líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do

Patrimônio Líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário – Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento – O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos – A realização de investimentos no Fundo sujeita o Cotista aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas, parcial ou total, do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor, de quaisquer 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, o sistema de gerenciamento de riscos do Administrador 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.

Ainda, qualquer resultado obtido no passado pelo Fundo e/ou por fundos similares 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 e variação cambial.

Risco de Concentração da Carteira do Fundo – O Fundo poderá concentrar até 100% (cem por cento) de seus recursos em um único Ativo-Alvo, notadamente em relação aos CRI, o que poderá gerar uma concentração da carteira. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor e devedor do CRI em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco Decorrente do Descasamento entre a Rentabilidade das Cotas e dos Ativos - Apesar de a carteira do Fundo estar atrelada à Ativos-Alvo, não necessariamente a rentabilidade do Fundo espelhará a rentabilidade que seria auferida em um investimento direto nos Ativos-Alvo subjacentes, em virtude da existência de despesas diversas típicas de estruturas de FII, entre outros fatores de risco atrelados ao Fundo, conforme elencados no Regulamento, podendo, assim, haver o descasamento entre a rentabilidade das contas e dos Ativos.

Demais Riscos – O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e

decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

7. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2024 o patrimônio do Fundo está composto por 645.252,547481 cotas (552.765,978262 cotas em 2023), com valor unitário de R$ 101,349702 (R$ 99,457270 em 2023), totalizando R$ 65.396 (R$54.976 em 2023).

7.1. Emissão, resgate e amortização de cotas

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

As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, objeto de Oferta Restrita, serão emitidas até 600.000 (seiscentas mil) Cotas, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando o montante de até R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), observada a possibilidade de colocação parcial das Cotas primeira emissão do Fundo, desde que sejam colocadas, pelo menos, 300.000 (trezentas mil) Cotas, totalizando o montante de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

Não é permitido o resgate das Cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram emitidas 92.486,569220 cotas no montante de R$ 9.290.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram emitidas 154.101,163499 cotas no montante de R$ 15.400.

8. Negociação das cotas

As Cotas poderão ser admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3.

Para efeitos do disposto acima, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

O Fundo não possui cotas para negociação em bolsa de valores nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

9. Remuneração da administração

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa de Administração") correspondente a 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo de R$ 15 (quinze mil reais) mensais, corrigido pela variação positiva do IPCA desde a Data da Primeira integralização e Cotas do Fundo.

Na hipótese de o Fundo ser listado pela B3, será devido pelo Fundo e acrescentado a Taxa de Administração um valor de 0,05% (cinco centésimos por cento) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo com valor mínimo de R$ 5 (cinco mil reais) a título de taxa de escrituração adicional.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor, conforme o caso, ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

Nesse sentido, o Gestor fará jus ao recebimento de uma taxa de gestão ("Taxa de Gestão") correspondente a 0,1% (um décimo por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, sem valor mínimo mensal.

Ainda, o Consultor Imobiliário fará jus ao recebimento de uma remuneração ("Taxa de Consultoria") correspondente a 0,9% (nove décimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, sem valor mínimo mensal.

Adicionalmente, o Consultor Imobiliário fará jus ao recebimento de uma taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) sobre as amortizações e distribuições das Cotas do Fundo que superem o capital integralizado das Cotas, corrigido pelo IPCA/IBGE e acrescido de uma taxa de 7% a.a. (sete por cento ao ano).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi debitado o montante de R$ 157 a título de taxa de administração, R$ 6 a título de taxa de gestão, R$ R$ 19 a título de taxa de custódia e R$ 364 a título de taxa de performance.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi debitado o montante de R$ 160 a título de taxa de administração, R$ 4 a título de taxa de gestão, R$ R$ 19 a título de taxa de custódia e R$ 105 a título de taxa de performance.

10. Prestadores de serviços

Os serviços são prestados:

Custódia:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A;
Controladoria:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A;
Escrituração:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A;
Gestão:	Mirante Investimentos Ltda;
Tesouraria:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A;
Distribuição de cotas:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A; e
Consultor Imobiliário	Mirante Realty Gestão Patrimonial Ltda.

11. Custódia dos títulos em carteira

Os títulos públicos estão registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) do Banco Central do Brasil, os Títulos Privados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

As cotas dos fundos de investimento que compõem a carteira do Fundo estão sob a responsabilidade do Administrador dos fundos investidos, ou de terceiros por ele contratados.

12. Partes relacionadas

As transações com partes relacionadas foram efetuadas em condições de mercado, no tocante a encargos e prazos, e são compostas por:

		31/12/2024		31/12/2023	
Descrição	**Parte relacionada**	**Ativo**	**Resultado**	**Ativo**	**Resultado**
Disponibilidades	Singulare CTVM	1	-	2	-
Aplicações interfinanceiras de liquidez	Singulare CTVM	-	35	2.001	34

		31/12/2024		31/12/2023	
Descrição	**Parte relacionada**	**Passivo**	**Resultado**	**Passivo**	**Resultado**
Taxa de administração	Singulare CTVM	(14)	(157)	(14)	(160)
Taxa de custódia	Singulare CTVM	(2)	(19)	(2)	(19)
Taxa de gestão	Mirante investimentos Ltda	(1)	(6)	-	(4)
Despesa com consultoria	Mirante investimentos Ltda	(54)	(606)	(44)	(444)
Taxa de performance	Mirante investimentos Ltda	(274)	(364)	(67)	(105)

13. Principais encargos debitados ao fundo

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

Encargos	**31/12/2024**	**% do PL médio**	**31/12/2023**	**% do PL médio**
Patrimônio líquido - médio	**61.057**		**45.473**	
Taxa de administração	(157)	(0,26)	(160)	(0,35)
Taxa de gestão	(6)	(0,01)	(4)	(0,01)
Taxa de custódia e auditoria	(31)	(0,05)	(29)	(0,06)
Despesas com consultores especializados	(606)	(0,99)	(444)	(0,98)
Taxa de fiscalização – CVM	(12)	(0,02)	(9)	(0,02)
Taxa de performance FEE	(364)	(0,60)	(105)	(0,23)
Outras despesas	(49)	(0,08)	(35)	(0,08)
Total:	**(1.225)**	**(2,01)**	**(786)**	**(1,73)**

14. Rentabilidade

O patrimônio líquido médio no exercício, valor da cota e rentabilidade estão apresentadas abaixo:

Data	PL médio (R$ mil)	Valor da cota	Valor da cota teórica (*)	Rentabilidade (%)	Rentabilidade teórica acumulada (%) (*)
31/12/2023	45.473	99,457270	123,739866	(0,67)	12,71
31/12/2024	61.057	101,349702	126,094338	1,90	1,90

(*) Rentabilidade calculada desconsiderando os efeitos dos rendimentos distribuídos.

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor nominal das cotas integralizadas ao final do exercício) é de 12,96%.

O percentual médio dos rendimentos apropriados por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (apurado considerando-se rendimento apropriado no exercício sobre o valor nominal de cotas integralizadas) é de 11,18%.

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

15. Distribuição de rendimentos

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, 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.

Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a critério do Administrador, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no

prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis do mês subsequente à disponibilização dos balanços semestrais do Fundo (ou documento equivalente, nos termos da regulamentação aplicável), podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos a distribuir	Exercício 2024
(+) Receitas apuradas segundo o regime de competência	14.945
(-) Despesas apuradas segundo o regime de competência	(6.576)
(=) Lucro líquido apurado no exercício segundo o regime de competência	**8.369**
Receitas - Regime de caixa no exercício	**4.041**
(+) Dividendos recebidos	23
(+) Juros recebidos de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	4.018
(-) Receitas por competência e ainda não transitadas pelo caixa	**(5.044)**
(-) Receitas com operações compromissadas	(1)
(-) Rendimentos de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	(5.018)
(-) Rendimentos de cotas de fundos de renda fixa	(2)
(-) Rendimentos de cotas de fundos imobiliários	(23)
(+) Despesas por competência e ainda não transitadas pelo caixa	**220**
(+) Despesas de taxa de administração	1
(+) Despesas de taxa de performance	207
(+) Despesa de auditoria	3
(-) Despesa de taxa de fiscalização - CVM	(1)
(+) Despesas com consultoria	10
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	**7.586**
Rendimentos a distribuir	**7.219**
Total pago aos cotistas referente ao exercício anterior	510
Total pago aos cotistas no exercício atual	6.561
Total de rendimentos distribuídos	**7.071**

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

Rendimentos remanescentes a pagar	**658**
% Distribuído no exercício	**95,16%**
Distribuição de rendimentos	**Exercício 2023**
Lucro líquido apurado no exercício segundo o regime de competência	**5.331**
(-) Receitas por competência não transitadas pelo caixa do FII	-
(+) Despesas por competência não transitadas pelo caixa do FII	81
(=) Lucro líquido ajustado para base para cálculo da distribuição	**5.412**
Rendimentos distribuídos	5.163
Percentual distribuído	100%
Rendimentos apropriados	5.163
Rendimentos pagos no exercício	4.653
Distribuição de rendimentos a pagar	**510**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo distribuiu rendimentos no montante de R$ 6.561 (R$ 4.653 em 2023).

16. Política de distribuição 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 ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

i. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
iii. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Em 12 de dezembro de 2023 foi publicada a lei 14.754 que estabelece, entre outros itens, a nova tributação de fundos de investimento imobiliários, alterando o inciso II, do § 1º do Artigo 3º da lei 21 de dezembro de 2004, passando o fundo a necessitar de 100 (cem) cotistas e mantendo os demais critérios acerca do direito da isenção de imposto de renda estabelecido pela

referida lei, e pelo artigo 40 da instrução normativa da receita federal nº 1585/15.

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

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

18. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias de mensuração pelo valor justo:

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

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

- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem

aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

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

31 de dezembro de 2024:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Certificado de recebíveis imobiliário - CRI	-	61.258	-	61.258
Total	**-**	**61.258**	**-**	**61.258**

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Aplicações interfinanceiras de liquidez	2.001	-	-	2.001
Certificado de recebíveis imobiliário - CRI	-	53.619	-	53.619
Total	**2.001**	**53.619**	**-**	**55.620**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

19. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

A Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Next Auditores Independentes S/S 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.

20. Deliberações em assembleia

Em instrumento particular de alteração do Regulamento realizado em 05 de março de 2024, foi aprovado:

1) Aprovar a oferta de cotas do Fundo realizada, nos termos da alínea "a" do inciso VI do Art. 26 da Resolução CVM nº 160 de 13 de julho de 2022, da 2ª Emissão de Cotas, conforme características abaixo:

a) Público-alvo: Investidores Profissionais;
b) Prazo de Colocação: Conforme o prazo de duração previsto na RCVM 160;
c) Valor Total da Oferta: R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais;
d) Valor Unitário da Cota: as integralizações deverão ocorrer pelo valor da última cota disponível no respectivo dia da integralização;
e) Quantidade de Cotas: quantas cotas se fizerem necessárias para atingimento do Valor Total da Oferta;
f) Possibilidade de Encerramento da Distribuição com Cancelamento do Saldo Não Colocado: Sim.
g) Custos de Distribuição: 0,01% sobre o valor integralizado pago no 5º dia útil do mês subsequente a integralização.
h) Intermediária Líder da Oferta: Administradora.

Em instrumento particular de alteração do Regulamento realizado em 13 de dezembro de 2024, foi aprovado:

Considerando que:

I. O Fundo encontra-se em funcionamento normal desde 25 de janeiro de 2022;

II. Nos termos do art. 17-A, I, da Instrução CVM nº 472/08, o Regulamento do Fundo pode ser alterado, independentemente da assembleia geral, sempre que decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, tal como o Comunicado da

ANBIMA, do dia 30 de outubro de 2024, referente à alteração na classificação dos Fundos de Investimento Imobiliários.

Resolve:
1. Em decorrência das novas regras de classificação dos FII, ajustar o artigo 5.1. do Regulamento do Fundo, que passa a ter a seguinte redação: "5.1. O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo Regulamento e pela legislação vigente. A classificação do Fundo é Multiestratégia – Gestão Ativa com a busca de investimentos Multicategoria."

21. Demandas judiciais

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

22. Outros assuntos

RCVM 175

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou, em 23 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175 ("RCVM 175/2022") que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, revogando, portanto, a Instrução CVM nº 555/2014. A referida resolução entrou em vigor a partir de 2 de outubro de 2023. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação do estoque de fundos em funcionamento, prevista no art. 134, de 31 de dezembro de 2024 para 30 de junho de 2025 e adaptação do estoque de FIDC, prevista no art. 134, de 1º de abril de 2024 para 29 de novembro de 2024.

A Singulare CTVM, na qualidade de administradora de Fundos de Investimentos, está avaliando as adequações regulatórios e adotando as medidas necessárias ao cumprimento da nova resolução.

23. Eventos subsequentes

Até a data de autorização para emissão dessas demonstrações financeiras, não ocorreram quaisquer eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações financeiras apresentadas.

Robson Roble	**Daniel Doll Lemos**
Contador CRC-1SP 250.475/O-0	Diretor responsável