



Yuca Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada (anteriormente
denominado Yuca Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 36.445.551/0001-06
(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de
2023
com Relatório dos Auditores Independentes

**Yuca Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Yuca Fundo de Investimento Imobiliário)**

CNPJ: 36.445.551/0001-06

(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial	8
Demonstrações do resultado	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	11
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	12

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

**Yuca Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Yuca Fundo de Investimento Imobiliário)**

CNPJ: 36.445.551/0001-06

(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

São Paulo – SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do **Yuca Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Yuca Fundo de Investimento Imobiliário) (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelo efeito do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Yuca Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Yuca Fundo de Investimento Imobiliário)**, em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliário.

Base para opinião com ressalva

Ausência de demonstrações financeiras auditadas das empresas investidas

Conforme descrito na nota explicativa nº 6.1.2, em 31 de dezembro de 2024 o Fundo detém investimentos em companhias fechadas, no montante de R\$ 12.043 mil, que representam 23,00% do seu patrimônio líquido. Até o encerramento de nossas análises e consequente emissão deste relatório, não tivemos acesso às demonstrações financeiras auditadas das empresas investidas, impossibilitando a obtenção de evidências de auditoria apropriadas e suficientes para a conclusão de nossas análises.

Ênfase

Distribuição de Rendimentos

Conforme descrito na nota explicativa nº 11, em 31 de dezembro de 2024 o Fundo distribuiu rendimentos no montante de R\$ 1.312 mil, equivalente a 89,80% do lucro base apurado pelo regime de caixa. Vale ressaltar que a distribuição mínima, apurada segundo o regime de caixa, conforme o previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 é de 95,00% dos lucros auferidos pelo Fundo. Desta forma, o Fundo não atingiu o percentual mínimo de distribuição de rendimentos estabelecido pelo normativo vigente aplicável aos fundos de investimentos imobiliário. Nossa opinião não está modificada em função desse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Propriedades para investimento

Conforme descrito na nota explicativa nº 8, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui investimento em Imóveis Acabados geradores de renda, que estão avaliadas ao seu valor justo no montante de R\$ 39.751 mil, correspondente a 75,91% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo do investimento foi considerada como principal assunto de auditoria, devido a sua representatividade, pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização do investimento.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam a:

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)--Continuação

- Análise da atualização do valor justo dos investimentos comparando os saldos preliminares que tiveram o envolvimento de especialistas para auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, comparando as mesmas com o relatório atual preparado;
- Análise da exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administração do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração;
- Revisão das informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo;
- Análise da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações; e
- Avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas pelo Fundo para mensuração, reconhecimento e valorização da aplicação das propriedades para investimento no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas;
- Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de agosto de 2025

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo
Contador CRC 1SP-212.827/O-0



Leonardo Boiani Antoniazzi
Contador CRC 1SP-255.559/O-5

Yuca Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Yuca Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ 36.445.551/0001-06

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Balanco patrimonial
Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais)

Ativo	Notas explicativas	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	5	2	0,00%	3	0,01%
Cotas de fundo de renda fixa	5	1.338	2,56%	1.168	2,26%
Contas a receber					
Valores a receber - venda de imóveis		20	0,04%	-	0,00%
Custos incrementais de projetos a ativar		40	0,08%	669	1,29%
		1.400	2,68%	1.840	3,56%
Não Circulante					
Aplicações Financeiras					
Ações de companhias fechadas	6.1.2	12.043	23,00%	10.343	19,98%
Propriedades para Investimento	8.1	39.751	75,91%	39.788	76,84%
Imóveis acabados		33.734	64,42%	33.979	65,62%
Ajuste de avaliação ao valor justo		6.017	11,49%	5.809	11,22%
Não Circulante		51.794	98,91%	50.131	96,82%
Total do ativo		53.194	101,59%	51.971	100,38%
Passivo		31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	11	241	0,46%	125	0,24%
Impostos e contribuições a recolher		-	0,00%	1	0,00%
Taxa de administração e gestão	19	20	0,04%	19	0,04%
Auditoria e custódia		31	0,07%	21	0,04%
Provisões e contas a pagar		-	0,00%	7	0,01%
Antecipação de aluguéis		-	0,00%	19	0,04%
Subscrição de capital a integralizar		535	1,02%	-	0,00%
		827	1,59%	192	0,37%
Total do passivo		827	1,59%	192	0,37%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		49.077	(93,72%)	49.077	(94,78%)
Gastos com colocação de cotas		(1.638)	(3,13%)	(1.638)	(3,16%)
Reserva de lucros		4.928	9,41%	4.340	8,38%
Total do patrimônio líquido	12.2	52.367	100,00%	51.779	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		53.194	101,59%	51.971	100,38%

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

Yuca Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Yuca Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ 36.445.551/0001-06
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	Notas explicativas	31/12/2024	31/12/2023
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de alugueis	9	3.233	3.676
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		7	-
		3.240	3.676
Propriedades para investimento			
Resultado na venda de imóveis	8.1	223	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8.3	442	580
		665	580
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	14	(131)	(125)
Despesas de condomínio	14	(788)	(813)
		(919)	(938)
Resultado líquido de propriedades para investimento		2.986	3.318
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultado de equivalência patrimonial de ações de companhias fechadas	6.1.2	-	936
		-	936
Resultado líquido de atividades imobiliárias		2.986	4.254
Outros ativos financeiros			
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa	5	65	567
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	14	(15)	(111)
		50	456
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	10 e 14	(767)	(876)
Despesa de consultoria jurídica	14	(7)	(200)
Despesas de auditoria e custódia	14	(80)	(40)
Despesas de emolumentos e cartórios	14 e 15	(1)	-
Taxa de administração e gestão	10, 14 e 19	(225)	(209)
Taxa de fiscalização da CVM	14	(13)	(13)
Outras receitas (despesas) operacionais	14	(43)	(42)
		(1.136)	(1.380)
Lucro líquido do exercício		1.900	3.330
Quantidade de cotas em circulação		492.650	492.650
Lucro por cota - R\$		3,86	6,76
Valor patrimonial da cota - R\$		106,30	105,10

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

Yuca Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Yuca Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ 36.445.551/0001-06

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais)

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de lucros	Total
Em 31 de dezembro de 2022		49.077	(1.638)	2.380	49.819
Lucro líquido do exercício		-	-	3.330	3.330
Distribuição de rendimentos	11	-	-	(1.370)	(1.370)
Em 31 de dezembro de 2023		49.077	(1.638)	4.340	51.779
Lucro líquido do exercício		-	-	1.900	1.900
Distribuição de rendimentos	11	-	-	(1.312)	(1.312)
Em 31 de dezembro de 2024		49.077	(1.638)	4.928	52.367

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

Yuca Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Yuca Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ 36.445.551/0001-06

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

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

(Em milhares de reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	3.233	3.676
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis	7	-
Recebimento de antecipação de aluguéis	(19)	-
Rendimentos de renda fixa	65	567
Pagamento de despesas de consultoria	(767)	(876)
Pagamento de despesas de condomínio	(795)	(827)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(70)	(55)
Pagamento de despesas de impostos e contribuições	(132)	(124)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(224)	(209)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(13)	(13)
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(7)	(200)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(44)	(42)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(15)	(111)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	1.219	1.786
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de ações de companhias fechadas	(1.165)	(5.619)
Custos incrementais a ativar	-	(629)
Venda de imóveis para venda	1.311	900
Caixa líquido proveniente das / (aplicado nas) atividades de financiamento	146	(5.348)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos	(1.196)	(1.435)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(1.196)	(1.435)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	169	(4.997)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	1.171	6.168
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	1.340	1.171
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	169	(4.997)

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

Yuca Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Yuca Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 36.445.551/0001-06

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O **Yuca Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Yuca Fundo de Investimento Imobiliário) (Fundo)** é um fundo de investimento imobiliário, regido pela Resolução CVM nº 175/22 e seu anexo normativo III, pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 17 de fevereiro de 2020 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 09 de novembro de 2020.

O Fundo possui uma classe de cotas única (**Fundo, Classe ou Classe Único**), a qual se regerá pelo disposto no regulamento e pela Resolução CVM nº 175 de 2022.

A Classe foi constituída como condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração até 1º de agosto de 2024, podendo referido prazo ser prorrogado até 1º de fevereiro de 2025.

As cotas da Classe poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, residentes e domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, desde que observadas as vedações que eventualmente sejam aplicáveis a tais investidores.

A Classe tem como objetivo aplicar os recursos de forma a proporcionar ao cotista, obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive por meio de pagamento de remuneração advinda da exploração dos empreendimentos imobiliários residenciais e direitos que comporão o patrimônio da Classe, mediante locação, arrendamento, alienação ou outra forma legalmente permitida, desde que atendam à política de investimento da Classe, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio da Classe ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo e a Classe estão detalhados na nota explicativa nº 4.

A Classe distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que são necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade da Classe de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização da Classe via oferta (com nova emissão de cotas).

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do administrador, da gestora ou de suas partes relacionadas, nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). A Classe adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175/2022.

O Fundo é listado na B3 sob o código YUFI11, porém, as suas cotas não são negociadas.

2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, consubstanciadas pela Resolução CVM nº 175/22 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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

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

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela administração em 28 de março de 2024.

3. Resumo das principais políticas contábeis materiais e critérios de apuração

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

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

A Classe apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pela Classe. 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.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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 pela Classe. 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.

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas
- 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.
- Valores a receber: representam os valores a receber sobre as vendas de imóveis a prazo.

V. 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 pela Classe.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

I. Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.
- O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").
- Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.
- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3. Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora da Classe, ou através do custo de aquisição previsto na ICVM 516, quando adquiridos pelo preço justo e sem operação forçada entre as partes. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida nas demonstrações do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4. Provisões e ativos e passivos contingentes

A Classe, 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 a Classe 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 da Classe. 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, 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 da Classe. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou nas demonstrações do resultado.

3.5. Apuração de resultado

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

3.6. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("certificado de depósito interbancário") com liquidez inferior a 90 dias.

3.7. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora da Classe efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos da Classe, 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 3.2 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: conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 8.

3.8. Lucro por cota

O lucro por cota, apresentado nas demonstrações de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas da Classe integralizadas ao final de cada exercício.

4. Riscos associados ao Fundo

Não obstante a diligência do administrador (“Administrador”) e da empresa contratada para a prestação dos serviços de consultoria especializada ao Fundo (“Consultor Imobiliário”) em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, aos riscos abaixo, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

4.1. Risco operacional

A rentabilidade do investimento do fundo em imóveis alvo, bem como seus resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis dos imóveis alvo, de modo que o fundo está sujeito à ocorrência de eventuais de condições adversas regionais ou nacionais que podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do fundo em explorar onerosamente, seja por meio de locação, arrendamento, usufruto, aquisição, alienação e outras formas de exploração, por quaisquer dos meios permitidos, dos referidos imóveis alvo, 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 dos imóveis alvo, e por consequência o resultado do fundo, afetando negativamente a rentabilidade das cotas do Fundo. Ainda, o não cumprimento / das obrigações para com o fundo por parte do administrador, do consultor imobiliário e/ou dos demais prestadores de serviços do fundo, poderá, eventualmente, implicar em falhas nos procedimentos de administração do fundo, gestão de carteira, dentre outros, e, caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas. Seguem abaixo os principais fatores, não exaustivos, 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 alvo; (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 alvo investidos pelo fundo; (e) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade das regiões onde os imóveis alvo se localizam; (f) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e (g) concorrência com o lançamento de novos empreendimentos, bem como com outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis alvo estão localizados.

4.2. Riscos relativos à ocupação dos imóveis alvo / risco de vacância

O Fundo poderá não obter êxito na manutenção dos contratos com seus locatários e/ou na prospecção de novos locatários e/ou arrendatários para os imóveis alvo de sua carteira, reduzindo, assim, a rentabilidade das cotas, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos imóveis alvo. Ainda na hipótese de vacância, o Fundo despenderá recursos para a manutenção dos imóveis alvo, além de permanecer obrigado com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos referidos imóveis alvo (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis), o que poderá comprometer a rentabilidade das cotas do Fundo.

4.3. Riscos associados à celebração de contratos de locação residencial com pessoas físicas

A estratégia de investimento do Fundo poderá incluir a exploração de seus imóveis alvo por meio / de locações residenciais celebradas diretamente com pessoas físicas, o que pode ocasionar riscos adicionais aos seus investidores, se comparados aos riscos de outros Fundos imobiliários que não realizem tais atividades. Exemplificativamente, o Fundo pode vir a figurar no polo passivo de ações consumeristas ajuizadas pelos locatários dos imóveis e de medidas iniciadas pelo ministério público e órgãos administrativos de proteção ao consumidor, inclusive em razão de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo ocupante do imóvel alvo, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o Fundo seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros, em que poderá não ter êxito em elidir tais demandas e as

decisões ou penalidades delas decorrentes. Em quaisquer de tais hipóteses, caso não haja recursos suficientes no patrimônio do Fundo para arcar com as despesas acima indicadas, os cotistas poderão ser chamados a realizar aportes adicionais no Fundo. Adicionalmente, o Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis alvo e dos condomínios em que se situam. Ainda, o Fundo estará sujeito a despesas e custos condominiais, necessários para reforma ou recuperação de imóveis alvo inaptos após despejo ou saída amigável do inquilino ou, ainda, decorrentes de ações judiciais necessárias para a manutenção da posse dos imóveis alvo ou para a cobrança de aluguéis inadimplidos (tais como ação de despejo, revisional, renovatória, entre outras).

4.4. Risco de potenciais conflitos de interesse

Desde que aprovado em assembleia geral, nos termos do artigo 34 da instrução cvm nº 472/08, o Fundo poderá adquirir imóveis alvo e outros ativos imobiliários de propriedade de pessoas ligadas ao consultor imobiliário, fato este que poderá gerar conflito de interesses, uma vez que o consultor imobiliário é responsável por recomendar os investimentos, reinvestimentos ou desinvestimentos em ativos imobiliários ao administrador, sendo que esta situação poderá prejudicar o regular e imparcial exercício da consultoria especializada, o que poderá impactar nos resultados do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos dos cotistas.

4.5. Risco de pagamento, pelo Fundo, do componente de destituição da taxa de consultoria imobiliária por destituição do consultor imobiliário sem que haja falha na prestação dos seus serviços

Caso os cotistas do Fundo, reunidos em assembleia geral, decidam substituir o consultor imobiliário, sem que essa decisão seja decorrente de falha na prestação de serviço pelo consultor imobiliário e/ou descumprimento pelo consultor imobiliário de suas obrigações e deveres assumidos no regulamento ou no contrato de consultoria imobiliária, observadas as disposições e procedimentos previstos no contrato de consultoria imobiliária, será devida pelo administrador, ao consultor imobiliário, o componente de destituição, que corresponde a uma remuneração adicional em montante equivalente a 18 (dezoito) vezes a última prestação mensal devida ao consultor imobiliário a título de taxa de consultoria específica e taxa de administração do consultor antes de sua destituição, sendo que a referida remuneração deverá ser paga pelo administrador ao consultor imobiliário em até 30 (trinta) dias corridos a contar da efetiva rescisão do contrato de consultoria imobiliária. Em que pese a obrigação de pagamento do componente de destituição recair sobre o administrador, o regulamento prevê que o Fundo pagará ao administrador o valor equivalente ao componente de destituição na hipótese em que este seja devido ao consultor imobiliário, incorporando-se o referido valor à taxa de administração. Por estar incorporado à taxa de administração, o valor devido ao administrador equivalente ao componente de destituição constitui encargo do Fundo, nos termos do regulamento, sendo que, por consequência, o eventual pagamento do referido componente de destituição poderá ensejar a diminuição das disponibilidades do Fundo, podendo implicar a liquidação de ativos de sua carteira para fazer frente ao valor devido, bem como a redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

4.6. Riscos de competitividade do setor imobiliário

O setor imobiliário no Brasil é competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores objeto de concorrência no ramo imobiliário incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de empresas de investimentos em imóveis residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrerão com o Fundo (a) na aquisição dos ativos imobiliários, e (b) na busca de compradores e locadores em potencial. Na medida em que um ou mais dos concorrentes do Fundo adotem medidas que aumentem a oferta de imóveis residenciais para locação ou venda de maneira significativa, as atividades do Fundo poderão vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante.

Além disso, outros players captaram ou estão captando volumes significativos de recursos no mercado, o que pode resultar em uma oferta de lançamentos imobiliários em excesso, podendo saturar o mercado imobiliário e, conseqüentemente, reduzir o valor médio de locação ou venda das unidades residenciais a serem exploradas pelo Fundo. Se o Fundo não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os seus concorrentes, sua situação financeira e resultados operacionais poderão vir a ser prejudicados de maneira relevante, afetando adversamente a capacidade e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

4.7. Risco de mercado / variação na rentabilidade dos ativos

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que / componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o administrador pode ser obrigado a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das cotas.

4.8. Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores dos direitos creditórios emergentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores 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 desses ativos. Nestas condições, o administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.9. Riscos regularmente associados às atividades de construção e reforma

Os imóveis alvo que estiverem em fase de construção ou reforma estarão sujeitos aos riscos regularmente associados a tais atividades no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação (a) mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tais imóveis alvo, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (b) alteração de projeto; (c) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Fundo; (d) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão das obras; e/ou (e) não obtenção de autorização para reformas por razões condominiais. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do imóvel alvo poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

4.10. Risco envolvendo os prestadores de serviço do Fundo

O Fundo contratará prestadores de serviços indispensáveis à implementação de benfeitorias nos imóveis alvo. Não há como garantir que tais prestadores de serviços cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo ou mesmo que terão capacidade financeira para dar continuidade à prestação dos respectivos serviços, hipóteses em que a implementação de benfeitorias nos imóveis alvo dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactada, o que pode impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade das cotas.

4.11. Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes do patrimônio do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

4.12. Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis alvo, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. Além disso, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas.

4.13. Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos imóveis alvo pelo poder público

No sistema legal brasileiro, os imóveis alvo, direta ou indiretamente, integrantes da carteira do Fundo, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão 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 o(s) imóvel(is) alvo seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) alvo também podem ser aplicadas pelo poder público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade ou do livre uso de tais imóveis alvo pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

4.14. Risco de sujeição à decisão da assembleia de condôminos

O Fundo poderá adquirir apenas parte de unidades autônomas disponíveis em determinados empreendimentos imobiliários. Neste caso, poderão ser aprovadas deliberações em assembleia de condôminos que limitem ou inviabilizem a atuação do Fundo em relação ao referido empreendimento, como, por exemplo, a decisão de contratação de pessoa não selecionada pelo consultor imobiliário para a realizar a administração do condomínio, o que pode afetar negativamente a capacidade do administrador e/ou do consultor imobiliário em executar a política de investimento do Fundo.

4.15. Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo e à distribuição mensal de rendimentos

O investimento em cotas de Fundos de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado da administração dos empreendimentos objeto do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão, diretamente, das receitas provenientes das locações, alienações e concessão de direito real ou qualquer outra forma de exploração onerosa dos ativos imobiliários, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade de o Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo os recursos disponíveis para distribuições aos cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das cotas. Por fim, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos ativos imobiliários, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

4.16. Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis alvo que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o administrador poderá não recuperar a perda do imóveis alvo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo. O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

4.17. Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real

O Fundo poderá adquirir imóveis alvo sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente sobre tais imóveis alvo, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários dos imóveis alvo que seja objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições / ao exercício pleno da propriedade destes imóveis alvo pelo Fundo.

4.18. Riscos relacionados à regularidade dos imóveis alvo

O Fundo poderá adquirir imóveis alvo que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos imóveis alvo somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos imóveis poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus cotistas. Enquanto os instrumentos de aquisição dos imóveis alvo não tiverem sido registrados em nome do Fundo, nos cartórios de registro de imóveis competentes, existem os riscos de: (i) os imóveis alvo serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que poderá dificultar, ou até mesmo inviabilizar, a transmissão da propriedade dos imóveis alvo para o Fundo; (ii) os imóveis alvo serem objeto de compromissos para alienação a terceiros, em violação aos instrumentos celebrados pelo Fundo com o promissário vendedor; e (iii) haver exigibilidade antecipada, pelas autoridades tributárias, de tributos usualmente recolhidos quando da aquisição dos direitos reais mediante registro no cartório de registro de imóveis, conforme artigo 1.227, do código civil brasileiro. Essas situações podem impactar os planos de investimento do Fundo e a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, o Fundo estará exposto ao risco de os imóveis alvo serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, seja depois ou, especialmente, antes, de os instrumentos de aquisição dos imóveis alvo terem sido registrados em nome do Fundo nos cartórios de registro de imóveis alvo competentes. Tal situação poderá dificultar ou até mesmo inviabilizar a transmissão da propriedade

dos imóveis alvo para o Fundo, caso ainda não tenha sido concluída, ou poderá resultar na perda de patrimônio do Fundo, caso a propriedade do imóveis alvo já tenha sido transferida a este, não havendo garantia de que o Fundo poderá recuperar valor equivalente ao da perda sofrida. Essa situação pode impactar os planos de investimento do Fundo, o patrimônio do Fundo e a rentabilidade dos cotistas.

4.19. Risco de concentração da carteira do Fundo

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos imobiliários pelo Fundo, seja para posterior ganho com a alienação ou locação de tais ativos imobiliários, os investimentos do Fundo poderão se limitar a uma quantidade pequena de ativos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente para aquisição. Caso o Fundo invista em um único imóvel ou em poucos imóveis, haverá uma concentração do risco da carteira em poucos locatários. Adicionalmente, caso o Fundo invista em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre Fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. 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 do ativo imobiliário em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

4.20. Risco de pré-pagamento de ativos financeiros

A ocorrência de qualquer evento de resgate antecipado, amortização antecipada ou vencimento antecipado dos créditos referentes aos ativos financeiros do Fundo, conforme o caso, pode afetar o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas, não sendo devido pelo Fundo, pelo administrador ou pelo custodiante, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

4.21. Risco de aperfeiçoamento e execução de garantias relacionadas aos ativos imobiliários do Fundo

O investimento em ativos imobiliários pelo Fundo não está condicionado à existência de quaisquer garantias e, mesmo quando existam garantias estabelecidas nos contratos de aquisição ou exploração comercial dos ativos imobiliários, estas estão sujeitas ao risco de não serem aperfeiçoadas corretamente, não possuindo registro nos respectivos cartórios competentes, prejudicando a garantia. Ademais, em uma eventual execução das garantias relacionadas aos ativos imobiliários do Fundo, este poderá ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado e outros terceiros necessários à referida execução. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos ativos imobiliários do Fundo não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo poderão ser afetados negativamente.

4.22. Riscos de governança

Algumas matérias estão sujeitas à deliberação da assembleia geral por quórum qualificado de aprovação, de forma que pode ser possível o não comparecimento de cotistas suficientes para a tomada de decisão em assembleia geral de cotistas, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum.

4.23. Risco de concentração de propriedade das cotas

Nos termos do regulamento do Fundo, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer uma situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da respectiva emissão, passando tal cotista a deter uma

posição expressivamente concentrada, podendo este ter voto decisivo nas assembleias gerais do Fundo (incluindo, mas não se limitando, a assuntos que envolvam a política de investimento e a estratégia do Fundo), fragilizando, assim, a posição dos cotistas minoritários. Ademais, a concentração expressiva de cotas por um único titular pode afetar adversamente a liquidez das cotas. É possível consultar a / concentração de cotas do Fundo no item 13 de seu informe anual (anexo 39-V da instrução CVM nº 472/08).

4.24. Risco de necessidade de aportes adicionais no Fundo pelos cotistas em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo

O investimento em cotas de um Fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos imóveis integrantes da carteira, sem que haja qualquer garantia de rentabilidade. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantias do administrador, do consultor imobiliário, da instituição intermediária líder da respectiva oferta de cotas, do custodiante e de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo garantidor de créditos – fgc, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este poderá estar sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo caso a assembleia geral de cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, exceto por obrigações legais ou contratuais relativas aos imóveis alvo ou por obrigações legais ou contratuais assumidas pelo administrador, pelo eventual distribuidor das cotas, pelo custodiante e pelas demais instituições participantes da respectiva oferta de cotas, se aplicável.

4.25. Risco de liquidez da carteira

Tendo em vista o investimento preponderante do Fundo consistente na aquisição de ativos imobiliários, cuja natureza é eminentemente de ativos ilíquidos, o Fundo poderá não conseguir alienar tais ativos quando desejado ou necessário, podendo gerar efeitos adversos na capacidade do Fundo de pagar amortizações, rendimentos ou resgate de cotas, na hipótese de liquidação do Fundo. Adicionalmente, os ativos imobiliários cujo objetivo é valorização das cotas mediante locação também estão sujeitos a períodos de dificuldade causados pela baixa ou inexistência de demanda e negociabilidade no mercado imobiliário. Em tais condições, o Fundo poderá encontrar dificuldades para negociar os ativos imobiliários objeto de exploração comercial, nos termos e condições desejados pelo Fundo. Desta maneira, o Fundo poderá permanecer sem o rendimento de tais ativos imobiliários por algum período e/ou se ver obrigado a negociar o valor dos aluguéis por preços menores, o que poderá impactar a rentabilidade das cotas do Fundo.

4.26. Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais

As aquisições de imóveis alvo pelo Fundo podem o expor a passivos e contingências relacionados a tais imóveis alvo, incluindo eventuais questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis alvo adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis alvo em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de auditoria (due diligence) realizado pelo consultor imobiliário nos imóveis alvo adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a / receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precaver o Fundo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel alvo. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel alvo que podem recair sobre o próprio imóvel alvo, ou ainda pendências de regularidade do imóvel alvo que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel alvo; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel alvo 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, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas. O

processo de diligência jurídica e técnica relativo à aquisição dos imóveis alvo integrantes da carteira do Fundo foi ou será conduzido diretamente pelo consultor especializado, e seu time de interno de especialistas, técnicos e advogados. Desta forma, não é possível garantir que eventuais contingências não venham a ser apuradas, o que pode afetar a propriedade do Fundo em relação a tais imóveis alvo, ou ainda, afetar negativamente a liquidez de tais imóveis alvo e, consequentemente, o patrimônio líquido e a respectiva rentabilidade dos cotistas.

4.27. Risco de ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos ativos integrantes de sua carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos em virtude de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos ativos, exemplificativamente, terremotos, vendavais, enchentes, deslizamentos de terra e epidemias. Adicionalmente, em quaisquer de tais situações, as autoridades governamentais poderão adotar medidas de controle de danos à população ou à economia que podem ter efeito adverso significativo e/ou à operação do Fundo, tais como a vedação à cobrança de multa ou juros sobre aluguéis em atraso, a proibição de novas ordens de despejo enquanto durar o evento em questão, dentre outros. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

4.28. Risco de pouca diversificação regional

O regulamento permite que o Fundo concentre seus investimentos em um ou poucos bairros da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, concentrando, portanto, o risco de crédito e de desempenho. Nessa hipótese, os resultados do Fundo dependerão exclusivamente dos fundamentos econômicos de tais bairros, o que poderá impactar de forma negativa nos resultados do Fundo e, consequentemente, na rentabilidade dos cotistas.

4.29. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos

O Fundo está sujeito, ainda que indiretamente, às variações e condições relativas aos mercados de títulos e valores mobiliários, afetadas principalmente pelo cenário político – econômico nacional e internacional. Variáveis exteriores, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual, influenciando de forma relevante o mercado financeiro brasileiro, incluindo o mercado de títulos e valores mobiliários, tais como, não taxativamente, variações nas taxas de juros, controle cambial e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, taxa de inflação, liquidez do mercado financeiro e de capitais domésticos, política fiscal e habitacional, instabilidade social e política, crescimento do produto interno bruto (PIB) e renda per capita, desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão impactar de forma significativa os resultados do Fundo e a rentabilidade dos cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer outra pessoa, incluindo seu administrador, consultor imobiliário e custodiante, na ocorrência de qualquer dano ou prejuízo sofrido pelos cotistas, resultante dos eventos descritos acima, não taxativamente, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza.

4.30. Riscos de liquidez das cotas

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 em decorrência da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472/08, não sendo admitida, portanto, a solicitação de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas do Fundo poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que não poderá resgatar suas cotas, senão quando da dissolução ou liquidação, antecipada ou não, do Fundo.

4.31. Riscos ambientais

Os imóveis alvo poderão ter problemas ambientais, como, por exemplo, inundações e problemas decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, a perda de substância econômica dos ativos imobiliários e/ou de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes, afetando a rentabilidade do Fundo. Em adição, eventuais contingências ambientais podem culminar em responsabilidade pecuniária ao Fundo, implicando, em alguns casos, a rescisão dos contratos de locação, de tal modo que a rentabilidade das cotas do Fundo poderá ser afetada de forma adversa.

4.32. Riscos regulatórios

Eventuais alterações nas normas ou leis aplicáveis ao Fundo, aos seus cotistas ou aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, incluindo, sem limitação, àquelas emanadas pela CVM e/ou ANIMA, podem causar efeitos adversos relevantes no preço dos ativos imobiliários e/ou na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, o mercado imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por autoridades / federais, estaduais e municipais, afetas às atividades de aquisição dos imóveis objeto da carteira do Fundo. Dessa forma, determinadas aquisições por parte do Fundo podem estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, alvarás, aprovações ou autorizações de órgãos governamentais, regras de zoneamento, dentre outras. Tais requisitos existentes ou que venham a ser implementados após a data da respectiva oferta de cotas do Fundo poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia de investimento do Fundo, afetando diretamente suas atividades e, por conseguinte, a rentabilidade das cotas. Adicionalmente, as leis de zoneamento urbano podem eventualmente ser alteradas de modo a criar óbices para a aquisição de um imóvel, acarretando atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial, em caso de alterações do imóvel objeto de aquisição, o que também poderá culminar em efeito adverso relevante aos resultados do Fundo e à rentabilidade das cotas.

4.33. Riscos tributários

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("Lei nº 9.779/99") estabelece que os Fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (a) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (b) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a mesma Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (1) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas e (2) não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo, com exceção de alguns ativos. Embora as regras tributárias dos Fundos estejam vigentes desde a edição das mencionadas leis, existe o risco de tais regras serem modificadas. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Embora as regras tributárias relativas a Fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto

de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.34. 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 por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Além disso, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, eventuais demandas judiciais relacionadas aos ativos imobiliários podem não ser solucionadas em tempo razoável. Neste sentido, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis em tais demandas judiciais, sendo que os fatores aqui mencionados poderão afetar os resultados do Fundo e a rentabilidade dos cotistas de forma adversa.

4.35. 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.

4.36. Risco de alteração do regulamento por determinação legal

O regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação 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, independentemente de realização de assembleia geral. Referidas alterações poderão afetar o funcionamento e a estratégia do Fundo e implicar perdas patrimoniais aos cotistas.

4.37. 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 de suas cotas.

4.38. Riscos de não distribuição da totalidade das cotas das emissões do Fundo

Caso não sejam subscritas cotas suficientes ao atingimento de eventual montante mínimo de cotas a serem subscritas em cada emissão e distribuição de cotas, o administrador fará a devolução, mediante rateio entre os subscritores, dos recursos financeiros eventualmente recebidos a título de integralização das cotas, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos investimentos temporários realizados na forma do artigo 11, §2º e §3º, da instrução cvm nº 472/08, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes.

4.39. Risco de impacto negativo no fluxo projetado e na taxa de retorno do Fundo em caso de distribuição parcial

Se aplicável, o volume de colocação das cotas em caso de distribuição parcial no âmbito de uma oferta de distribuição de cotas pode fazer com que o Fundo tenha um patrimônio líquido inferior

àquele estimado após a conclusão da respectiva oferta, o que pode impactar negativamente o fluxo projetado e a taxa de retorno estimada do Fundo.

4.40. Riscos de diluição dos cotistas

O Fundo pode vir a precisar de capital adicional, hipótese em que deverá realizar nova emissão de cotas. Nos termos do regulamento, é garantido aos cotistas o direito de preferência para a subscrição de novas cotas do Fundo. Neste contexto, no caso de novas emissões de cotas, os cotistas que não venham a exercer seu direito de preferência para a subscrição de novas cotas estarão sujeitos ao risco de terem diluída a sua participação no Fundo.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de R\$ 2 (R\$ 3 em 31 de dezembro de 2023) apresentado em disponibilidades está representado por conta corrente junto a BRL Trust DTVM S/A e ao Banco Itaú S.A.

Já a quantia de R\$ 1.338 (R\$ 1.168 em 31 de dezembro de 2023) refere-se a aplicações financeiras compostas por investimentos em cotas de fundos de investimento em renda fixa, conforme quadro abaixo:

Posição	Nome do Fundo	Administradora	Saldo Contábil	% sobre PL
31/12/2024	FIC FI Itaú Soberano RF Simples LP	Itaú Unibanco	1.338	2,56%
31/12/2023	FIC FI Itaú Soberano RF Simples LP	Itaú Unibanco	1.168	2,26%

Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa – referenciado”, os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário (“CDI”) ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 65 (R\$ 567 em 31 de dezembro de 2023).

6. Aplicações financeiras

6.1. De natureza imobiliária

6.1.1. Ações de companhias fechadas

31 de dezembro de 2024						
Empresa	Quantidade de ações	Participação capital social	31/12/2023	Investimentos	Equivalência Patrimonial	31/12/2024
Yuca Empree. Imobiliários SPE IX Ltda	7.195.249	100,00%	4.817	1.700	-	6.517
Yuca Empree. Imobiliários SPE X Ltda	3.477.589	50,00%	3.102	-	-	3.102
Yuca Empree. Imobiliários SPE XI Ltda	2.420.145	25,00%	2.424	-	-	2.424
Total	13.092.983		10.343	1.700	-	12.043

31 de dezembro de 2023						
Empresa	Quantidade de ações	Participação capital social	31/12/2022	Investimentos	Equivalência Patrimonial	31/12/2023
Yuca Empree. Imobiliários SPE IX Ltda	5.495.249	100,00%	1.985	3.125	(292)	4.817
Yuca Empree. Imobiliários SPE X Ltda	3.477.589	50,00%	1.803	74	1.224	3.102
Yuca Empree. Imobiliários SPE XI Ltda	2.420.145	25,00%	-	2.420	4	2.424
Total	11.392.983		3.788	5.619	936	10.343

Yuca Empreendimentos Imobiliários SPE IX Ltda.

O Fundo adquiriu a totalidade das cotas do capital social total da Yuca Empreendimentos Imobiliários SPE IX Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, Bela Vista, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 44.653.964/0001-04 ("SPE Augusta Tietê"), sendo a SPE Augusta Tietê detentora do imóvel objeto da matrícula nº 95.026, 95.027, 95.030, 95.031, 95.034, 95.035, 95.038 e 95.039 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Por meio da 5ª alteração do contrato social foi aprovado o aumento de capital social da Sociedade mediante a emissão de 1.000.000 novas quotas, nominativas e sem valor nominal, com preço de emissão total de R\$1.000, correspondente a um preço de emissão de R\$1,00 (um real) por quota, a ser integralizado pelo Fundo no prazo de 180 dias.

Yuca Empreendimentos Imobiliários SPE X Ltda.

O Fundo adquiriu o percentual de 50,00% a totalidade das cotas do capital social total da Yuca Empreendimentos Imobiliários SPE X Ltda. ("SPE Rachid"), sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça dos Omaguás, nº 106, parte, Pinheiros, CEP 05.419-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 42.728.759/0001-35, sendo a SPE Rachid detentora do imóvel objeto da matrícula nº 12.528 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Yuca Empreendimentos Imobiliários SPE XI Ltda.

Em 17 de julho de 2023 a Yuca Comunidade transferiu ao Fundo 2.145.088 o percentual de 25% das cotas do capital social total da Yuca Empreendimentos Imobiliários SPE XI Ltda. ("SPE Augusta Park"), sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.912, Bela Vista, CEP 01.310-924, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 42.713.914/0001-40, sendo a SPE Augusta Park detentora do imóvel objeto das matrículas nº 102.561, 102.562, 102.563, 102.564, 102.565, 102.566, 102.567, 102.568, 102.569, 102.570, 102.571, 102.572, 102.573, 102.574, 102.575, 102.576, 102.577, 102.578, 102.579, 102.580, 102.581, 102.582, 102.583, 102.584, 102.585, 102.586, 102.587, 102.588, 102.589, 102.590, 102.591, 102.592, 102.593, 102.594, 102.595, 102.596, 102.597, 102.598, 102.599, 102.600, 102.601, 102.602, 102.603, 102.604, 102.605, 102.606, 102.607, 102.608, 102.609, 102.610, 102.611, 102.612, 102.613, 102.614, 102.615, 102.616 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Em 02 de agosto de 2023 foi assinada a 4ª Alteração do Contrato Social que alterou o tipo societário, de sociedade empresária limitada para sociedade anônima de capital fechado e aumentou o capital social da sociedade em 553.961 ações, totalizando R\$ 554. O FII Yuca subscreveu 275.057 novas ações, detendo 2.420.145 de cotas, totalizando R\$ 2.420.

7. Conta a receber

7.1. Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 não há valores a receber vinculados a aluguéis, pois houve o recebimento antecipado das parcelas, ou seja, as quantias a receber foram liquidadas dentro do mês de competência.

8. Propriedades para investimento

8.1. Relação de imóveis

Em 31 de dezembro de 2024

Descrição dos imóveis	Matrícula	Endereço	Saldo Contábil 31/12/2024
Acaraú 62	45.069	Rua Aracará SP - SP	990
Atibaia 11	45.699 e 45.700	Rua Fausto Ferraz SP - SP	1.210
Atibaia 32	44.322 e 44.323	Rua Fausto Ferraz SP - SP	1.210
Atibaia 72	15.463 e 15.464	Rua Fausto Ferraz SP - SP	1.210
Barros Vianna 142	4.760 e 4.761	Av. Rebouças SP - SP	1.440
Comodoro 52	77.834	Praça Amadeu Amaral SP - SP	1.190
Comodoro 53	21.147	Praça Amadeu Amaral SP - SP	1.190
Cote D'Azur 123	198.869	Rua Guilherme Barbosa de Melo SP - SP	1.140
Eliane 72	8.737 e 75.646	Rua José do Patrocínio SP - SP	940
Flórida 206	154.020	Rua Flórida SP - SP	780
Franca 102	69.077	Alameda Franca SP - SP	1.150
Gabriel 11	61.585	Al. Gabriel Monteiro da Silva SP - SP	1.200
Itapoa 83	32.136	Rua Alvorada SP - SP	1.120
Manchester 121	126.379	Rua Bartolomeu Feio SP - SP	990
Manchester 131	261.634	Rua Bartolomeu Feio SP - SP	990
Maribras 44	100.949	Rua Treze de maio SP - SP	1.270
Mercurio 71	51.570 e 51.571	Rua da Consolação SP - SP	1.450
Olga 201	68.446 e 68.447 e 68.448	Alameda Santos SP - SP	1.320
Paula 22	48.913	Rua Lisboa SP - SP	1.290
Pinheiros 2	157.414	Rua Joaquim Antunes SP - SP	1.420
Rincão 51	95.879	Rua Una SP - SP	700
Rio D'Ouro 401	48.907	Rua Arruda Alvim SP - SP	980
Rosalia 12	37.399	Rua Navarro de Andrade SP - SP	1.360
Rose Marie 12	49.455	Rua Treze de maio SP - SP	1.020
Santa Rosa 62	41.743	Av. Brigadeiro Luís Antônio SP - SP	940
Santos Dumont 121	159.940	Rua Dr. Plínio Barreto SP - SP	1.120
Tuiuti 604	26.292	Avenida Paulista SP - SP	1.140
Turandot 610	16.120	Rua Paula Ney SP - SP	1.140
VM Connection - 31	138.659	Rua José Augusto Penteado SP - SP	937
VM Connection - 36	138.664	Rua José Augusto Penteado SP - SP	647
VM Connection - 41	138.667	Rua José Augusto Penteado SP - SP	937
VM Connection - 44	138.670	Rua José Augusto Penteado SP - SP	563
VM Connection - 52	138.676	Rua José Augusto Penteado SP - SP	825
VM Connection - 62	138.684	Rua José Augusto Penteado SP - SP	825
VM Connection - 81	138.699	Rua José Augusto Penteado SP - SP	936
VM Connection - 82	138.700	Rua José Augusto Penteado SP - SP	826
VM Connection - 85	138.703	Rua José Augusto Penteado SP - SP	529
VM Connection - 92	138.708	Rua José Augusto Penteado SP - SP	826
Valor total			39.751

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo vendeu 2 imóveis, a saber:

Em 18 de dezembro de 2024, através do contrato de compra e venda, o Fundo vendeu o imóvel VM Connection - 94, objeto da matrícula nº. 138.710, pelo valor de R\$ 650.

Em 27 de dezembro de 2024, através do contrato de compra e venda, o Fundo vendeu o imóvel VM Connection - 38, objeto da matrícula nº. 138.666, pelo valor de R\$ 680.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi apurado um lucro no valor de R\$ 223 referente a resultado na venda de móveis.

Em 31 de dezembro de 2023

Descrição dos imóveis	Matrícula	Endereço	Saldo Contábil 31/12/2023
Acaraú 62	45.069	Rua Aracará SP - SP	960
Atibaia 11	45.699 e 45.700	Rua Fausto Ferraz SP - SP	1.160
Atibaia 32	44.322 e 44.323	Rua Fausto Ferraz SP - SP	1.160
Atibaia 72	15.463 e 15.464	Rua Fausto Ferraz SP - SP	1.160
Barros Vianna 142	4.760 e 4.761	Av. Rebouças SP - SP	1.400
Comodoro 52	77.834	Praça Amadeu Amaral SP - SP	1.150
Comodoro 53	21.147	Praça Amadeu Amaral SP - SP	1.150
Cote D'Azur 123	198.869	Rua Guilherme Barbosa de Melo SP - SP	1.120
Eliane 72	8.737 e 75.646	Rua José do Patrocínio SP - SP	930
Flórida 206	154.020	Rua Flórida SP - SP	750
Franca 102	69.077	Alameda Franca SP - SP	1.100

Descrição dos imóveis	Matrícula	Endereço	Saldo Contábil 31/12/2023
Gabriel 11	61.585	Al. Gabriel Monteiro da Silva SP - SP	1.200
Itapoã 83	32.136	Rua Alvorada SP - SP	1.100
Manchester 121	126.379	Rua Bartolomeu Feio SP - SP	950
Manchester 131	261.634	Rua Bartolomeu Feio SP - SP	950
Maribras 44	100.949	Rua Treze de maio SP - SP	1.250
Mercurio 71	51.570 e 51.571	Rua da Consolação SP - SP	1.400
Olga 201	68.446 e 68.447 e 68.448	Alameda Santos SP - SP	1.300
Paula 22	48.913	Rua Lisboa SP - SP	1.250
Pinheiros 2	157.414	Rua Joaquim Antunes SP - SP	1.380
Rincão 51	95.879	Rua Una SP - SP	700
Rio D'Ouro 401	48.907	Rua Arruda Alvim SP - SP	960
Rosalia 12	37.399	Rua Navarro de Andrade SP - SP	1.320
Rose Marie 12	49.455	Rua Treze de maio SP - SP	1.000
Santa Rosa 62	41.743	Av. Brigadeiro Luís Antônio SP - SP	930
Santos Dumont 121	159.940	Rua Dr. Plínio Barreto SP - SP	1.100
Tuiuti 604	26.292	Avenida Paulista SP - SP	1.100
Turandot 610	16.120	Rua Paula Ney SP - SP	1.100
VM Connection - 31	138.659	Rua José Augusto Penteado SP - SP	907
VM Connection - 36	138.664	Rua José Augusto Penteado SP - SP	624
VM Connection - 38	138.666	Rua José Augusto Penteado SP - SP	679
VM Connection - 41	138.667	Rua José Augusto Penteado SP - SP	901
VM Connection - 44	138.670	Rua José Augusto Penteado SP - SP	544
VM Connection - 52	138.676	Rua José Augusto Penteado SP - SP	794
VM Connection - 62	138.684	Rua José Augusto Penteado SP - SP	794
VM Connection - 81	138.699	Rua José Augusto Penteado SP - SP	901
VM Connection - 82	138.700	Rua José Augusto Penteado SP - SP	794
VM Connection - 85	138.703	Rua José Augusto Penteado SP - SP	482
VM Connection - 92	138.708	Rua José Augusto Penteado SP - SP	794
VM Connection - 94	138.710	Rua José Augusto Penteado SP - SP	544
Valor total			39.788

8.2. Ajuste a valor justo

Para a avaliação dos imóveis foi usado o método de comparativo direto. Por este método, o imóvel é avaliado por comparação com outros de características semelhantes localizados na mesma região geoeconômica, disponíveis ou recentemente vendidos.

As principais premissas utilizadas foram:

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Descrição dos imóveis	Número de comparativos utilizados 2024	Número de comparativos utilizados 2023
Acaraú 62	-	-
Atibaia 11	-	-
Atibaia 32	6	6
Atibaia 72	6	6
Barros Vianna 142	6	6
Comodoro 52	6	6
Comodoro 53	6	6
Cote D'Azur 123	6	6
Eliane 72	6	6
Flórida 206	6	6
Franca 102	6	6
Gabriel 11	6	6
Itapoã 83	6	6
Manchester 121	6	6
Manchester 131	6	6
Maribras 44	6	6
Mercúrio 71	6	6
Olga 201	6	6
Paula 22	6	6

Pinheiros 2	6	6
Rincão 51	6	6
Rio D'Ouro 401	6	6
Rosalia 12	6	6
Rose Marie 12	6	6
Santa Rosa 62	6	6
Santos Dumont 121	6	6
Tuiuti 604	6	6
Turandot 610	6	6
VM Connection - 31	6	-
VM Connection - 36	6	-
VM Connection - 41	6	-
VM Connection - 44	6	-
VM Connection - 52	6	-
VM Connection - 62	6	-
VM Connection - 81	6	-
VM Connection - 82	6	-
VM Connection - 85	6	-

Em 31 de dezembro de 2024, os imóveis objeto da dação em pagamento foram avaliados utilizando o método de capitalização da renda. Esse método identifica o valor do bem com base na capitalização da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis. No caso, o valor presente da renda líquida de um fluxo de caixa de dez anos. Utiliza também o método de comparativo direto. Neste método, o imóvel é avaliado por comparação com outros de características semelhantes localizados na mesma região geoeconômica, disponíveis ou recentemente vendidos.

Descrição dos Imóveis	Capitalização da perpetuidade	Desconto de fluxo de caixa	Vacância e desconto do 1º ano	Número de comparativos utilizados
VM Connection - 31	7,87%	5,19%	6,92%	6
VM Connection - 36	7,87%	5,19%	6,92%	6
VM Connection - 38	7,87%	5,19%	6,92%	6
VM Connection - 41	7,87%	5,19%	6,92%	6
VM Connection - 44	7,87%	5,19%	6,92%	6
VM Connection - 52	7,87%	5,19%	6,92%	6
VM Connection - 62	7,87%	5,19%	6,92%	6
VM Connection - 81	7,87%	5,19%	6,92%	6
VM Connection - 82	7,87%	5,19%	6,92%	6
VM Connection - 85	7,87%	5,19%	6,92%	6
VM Connection - 92	7,87%	5,19%	6,92%	6
VM Connection - 94	7,87%	5,19%	6,92%	6

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, as marcações a valor justo dos imóveis destinados a renda foram efetuadas com base em laudo de avaliação realizada pela Câmara & Smith Consultores Ltda., empresa de avaliações e consultoria registrada na Royal Institution of Chartered Surveyors RICS da Inglaterra, focada na avaliação de imóveis de grandes empresas nacionais e multinacionais, assim como para clientes institucionais e governamentais.

De acordo com a Instrução CVM nº 516 entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros.

8.3. Movimentação dos investimentos em propriedades para investimento

As movimentações dos valores das propriedades para investimentos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 estão demonstradas nos quadros a seguir:

Em 31 de dezembro de 2024

Descrição dos Imóveis	Valor de mercado em 31/12/2023	Custos incrementais	Ajuste ao valor justo	Venda custo	Valor de mercado em 31/12/2024	% s/ PL
Acaraú 62	960	-	30	-	990	1,89%
Atibaia 11	1.160	-	50	-	1.210	2,31%
Atibaia 32	1.160	-	50	-	1.210	2,31%
Atibaia 72	1.160	-	50	-	1.210	2,31%
Barros Vianna 142	1.400	-	40	-	1.440	2,75%
Comodoro 52	1.150	-	40	-	1.190	2,27%
Comodoro 53	1.150	-	40	-	1.190	2,27%
Cote D'Azur 123	1.120	-	20	-	1.140	2,18%
Eliane 72	930	-	10	-	940	1,80%
Flórida 206	750	-	30	-	780	1,49%
Franca 102	1.100	-	50	-	1.150	2,20%
Gabriel 11	1.200	-	-	-	1.200	2,29%
Itapoã 83	1.100	-	20	-	1.120	2,14%
Manchester 121	950	-	40	-	990	1,89%
Manchester 131	950	-	40	-	990	1,89%
Maribras 44	1.250	-	20	-	1.270	2,43%
Mercurio 71	1.400	-	50	-	1.450	2,77%
Olga 201	1.300	-	20	-	1.320	2,52%
Paula 22	1.250	-	40	-	1.290	2,46%
Pinheiros 2	1.380	-	40	-	1.420	2,71%
Rincão 51	700	-	-	-	700	1,34%
Rio D'Ouro 401	960	-	20	-	980	1,87%
Rosalia 12	1.320	-	40	-	1.360	2,60%
Rose Marie 12	1.000	-	20	-	1.020	1,95%
Santa Rosa 62	930	-	10	-	940	1,80%
Santos Dumont 121	1.100	-	20	-	1.120	2,14%
Tuiuti 604	1.100	-	40	-	1.140	2,18%
Turandot 610	1.100	-	40	-	1.140	2,18%
VM Connection - 31	907	67	(37)	-	937	1,79%
VM Connection - 36	624	50	(27)	-	647	1,24%
VM Connection - 38	679	66	(143)	(602)	-	0,00%
VM Connection - 41	901	42	(6)	-	937	1,78%
VM Connection - 44	544	45	(26)	-	563	1,07%
VM Connection - 52	794	57	(26)	-	825	1,57%
VM Connection - 62	794	57	(26)	-	825	1,57%
VM Connection - 81	901	57	(22)	-	936	1,78%
VM Connection - 82	794	42	(10)	-	826	1,58%
VM Connection - 85	482	46	1	-	529	1,01%
VM Connection - 92	794	59	(27)	-	826	1,58%
VM Connection - 94	544	41	(79)	(506)	-	0,00%
Total	39.788	629	442	(1.108)	39.751	75,91%

Em 31 de dezembro de 2023

Descrição dos Imóveis	Valor de mercado em 31/12/2022	Custos incrementais	Ajuste ao valor justo	Valor de mercado em 31/12/2023	% s/ PL
Acaraú 62	960	-	-	960	1,85%
Atibaia 11	1.160	-	-	1.160	2,24%
Atibaia 32	1.160	-	-	1.160	2,24%
Atibaia 72	1.160	-	-	1.160	2,24%
Barros Vianna 142	1.400	-	-	1.400	2,70%
Comodoro 52	1.100	-	50	1.150	2,22%
Comodoro 53	1.100	-	50	1.150	2,22%
Cote D'Azur 123	1.050	-	70	1.120	2,16%
Eliane 72	880	-	50	930	1,80%
Flórida 206	700	-	50	750	1,45%
Franca 102	1.150	-	(50)	1.100	2,12%
Gabriel 11	1.270	-	(70)	1.200	2,32%
Itapoã 83	1.050	-	50	1.100	2,12%
Manchester 121	880	-	70	950	1,83%
Manchester 131	880	-	70	950	1,83%
Maribras 44	1.290	-	(40)	1.250	2,41%
Mercurio 71	1.450	-	(50)	1.400	2,70%
Olga 201	1.380	-	(80)	1.300	2,51%
Paula 22	1.280	-	(30)	1.250	2,41%

Descrição dos Imóveis	Valor de mercado em 31/12/2022	Custos incrementais	Ajuste ao valor justo	Valor de mercado em 31/12/2023	% s/ PL
Pinheiros 2	1.350	-	30	1.380	2,67%
Rincão 51	600	-	100	700	1,35%
Rio D'Ouro 401	960	-	-	960	1,85%
Rosalia 12	1.210	-	110	1.320	2,55%
Rose Marie 12	1.100	-	(100)	1.000	1,93%
Santa Rosa 62	930	-	-	930	1,80%
Santos Dumont 121	1.000	-	100	1.100	2,12%
Tuiuti 604	1.000	-	100	1.100	2,12%
Turandot 610	1.000	-	100	1.100	2,12%
VM Connection - 31	907	-	-	907	1,75%
VM Connection - 36	624	-	-	624	1,21%
VM Connection - 38	679	-	-	679	1,31%
VM Connection - 41	901	-	-	901	1,74%
VM Connection - 44	544	-	-	544	1,05%
VM Connection - 52	794	-	-	794	1,53%
VM Connection - 62	794	-	-	794	1,54%
VM Connection - 81	901	-	-	901	1,75%
VM Connection - 82	794	-	-	794	1,54%
VM Connection - 85	482	-	-	482	0,94%
VM Connection - 92	794	-	-	794	1,54%
VM Connection - 94	544	-	-	544	1,06%
Total	39.208	-	580	39.788	76,84%

9. Receita de aluguéis

Em 31 de dezembro de 2024 compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota 8 no valor de R\$ 3.233 (R\$ 3.676 em 31 de dezembro de 2023). As unidades de locação, são imóveis residenciais, distribuídos pela cidade de São Paulo, e as suas receitas, são reconhecidas por competência, e podem variar de acordo com a taxa de ocupação de cada empreendimento.

10. Encargos, taxa de administração, consultoria e performance

O Administrador recebe, pela prestação de seus serviços, a remuneração correspondente ao maior entre (i) 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, incidente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; ou (b) o valor de mercado da Classe, considerando a média diária das cotações do preço de fechamento das cotas do mês anterior, informadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, neste período, índice de mercado; e (ii) a remuneração mínima mensal de R\$ 15 (quinze mil reais) (“Taxa de Administração”), valor este que é atualizado anualmente, a partir da primeira data de integralização de cotas da primeira emissão da Classe, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”) divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”).

A Taxa de Administração engloba os serviços de administração, tesouraria e escrituração devidos ao Administrador, não incluindo os valores correspondentes aos demais encargos da Classe, os quais serão debitados da Classe de acordo com o disposto no regulamento e na regulamentação vigente.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviço contratados.

A Taxa de Administração é apurada diariamente, em base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias por ano, e paga mensalmente no último dia útil do mês da prestação dos serviços.

O consultor imobiliário receberá, pela prestação de seus serviços, uma taxa de consultoria Imobiliária (conforme definida abaixo) a ser paga na forma, nas condições e nos prazos estabelecidos abaixo:

Pelos serviços de consultoria especializada, o consultor imobiliário fará jus ao recebimento de uma remuneração correspondente a (i) 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, até o 12º (décimo

segundo) mês (inclusive) contado do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas da 2ª (segunda) emissão da Classe e (ii) 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, a partir do término do prazo indicado no item “(i)” acima, em ambos os casos incidente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; ou (b) o valor de mercado da Classe, considerando a média diária das cotações do preço de fechamento das cotas do mês anterior, informadas pela B3, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, neste período, índice de mercado (“Taxa de Consultoria Específica”).

Pelos serviços de administração dos imóveis adquiridos pela Classe, o consultor imobiliário receberá uma remuneração mensal correspondente a 7,0% (sete por cento) da soma dos aluguéis dos imóveis ocupados da Classe e que sejam efetivamente recebidos pela Classe a cada mês (“Taxa de Administração do Consultor”).

Caso os cotistas da Classe, reunidos em Assembleia Geral, decidam substituir o Consultor Imobiliário, sem que essa decisão seja decorrente de falha na prestação de serviço pelo Consultor Imobiliário e/ou descumprimento pelo Consultor Imobiliário de suas obrigações e deveres assumidos no regulamento ou no Contrato de Consultoria Imobiliária, observadas as disposições e procedimentos previstos no Contrato de Consultoria Imobiliária, será devida pela Classe, ao Consultor Imobiliário, uma remuneração adicional em montante equivalente a 18 (dezoito) vezes a última prestação mensal devida ao Consultor Imobiliário a título de Taxa de Consultoria Específica e Taxa de Administração do Consultor antes de sua destituição, sendo que a referida remuneração deverá ser paga pelo Administrador ao Consultor Imobiliário em até 30 (trinta) dias corridos a contar da efetiva rescisão do Contrato de Consultoria Imobiliária (“Componente de Destituição” e, em conjunto com a Taxa de Consultoria Específica e a Taxa de Administração do Consultor, “Taxa de Consultoria Imobiliária”).

Pela intermediação dos imóveis locados pela Classe a seus inquilinos, será devida pela Classe ao Consultor Imobiliário uma comissão adicional equivalente ao resultado da multiplicação de (a) 1/12 (um doze avos) pelo (b) número de meses correspondentes ao prazo de permanência mínima do inquilino em cada novo contrato que venha a ser celebrado entre a Classe e um locatário e pelo (c) valor do 1º (primeiro) aluguel devido sob o referido contrato e efetivamente recebido pela Classe (“Comissão de Intermediação”), que não está englobada na Taxa de Consultoria Imobiliária e constitui encargo da Classe.

A Taxa de consultoria específica é apurada diariamente, em base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias por ano, e paga mensalmente ao Consultor Imobiliário, no último dia útil do mês da prestação dos serviços a que se refere, observado, todavia, que referida remuneração somente será devida a partir do 13º (décimo terceiro) mês (inclusive) contado do mês em que ocorrer a primeira data de integralização de cotas da Classe.

A Taxa de Administração do Consultor e a Comissão de Intermediação serão apuradas, mensalmente, considerando os aluguéis recebidos pela Classe até o dia 5º (quinto) dia de cada mês e será paga até o 15º (décimo quinto) dia do respectivo mês. A parcela da Taxa de Administração do Consultor referente aos aluguéis em atraso recebidos após o 5º (quinto) dia do mês será paga no mês subsequente à quitação do débito.

No caso de atraso do pagamento de qualquer parcela da taxa de consultoria imobiliária ou da Comissão de Intermediação, a Classe arcará com multa moratória equivalente a 2% (dois por cento) do valor em atraso, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IPCA e acrescido de juros de mora equivalente a 1% (um por cento) ao mês, ou fração de mês, tudo calculado *pro rata die* desde a data do vencimento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive).

O Consultor Imobiliário fará jus a uma taxa de performance semestral (“Taxa de Performance”), referente aos períodos encerrados nos meses de maio e novembro de cada ano, bem como por ocasião de eventual liquidação da Classe, em virtude do desempenho da Classe, a ser calculada e paga de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Performance}_s = \sum_{m=1}^6 \{[(\text{Distribuição Bruta}_m) - (\text{Valor das Emissões} \times \text{Fator Correção}_m)] \times 20\%\} + \text{TPN}_{s-1}$$

Sendo:

$$\text{Fator de Correção}_m = \{\text{Correção Monetária}_{m-1} \times [1 + (\text{Benchmark} \div 12)]\} - 1$$

Onde:

“m”: mês de competência da apuração, sendo 1 o primeiro mês do semestre e 6 o último mês do semestre.

“Distribuição Bruta m”: distribuição bruta calculada no período de competência da apuração antes da dedução da taxa de performance.

“Valor das Emissões”: soma do valor das emissões realizadas pela Classe até o início do mês de competência da apuração.

“Benchmark” = 7% (sete por cento).

“Correção Monetária m”: Fator de inflação calculado com base no IPCA no mês imediatamente anterior ao da apuração.

“TPN (s-1)”: eventual saldo negativo da taxa de performance apurada no semestre anterior.

Caso a taxa de performance apurada em cada período seja negativa, não haverá cobrança e pagamento de taxa de performance.

A taxa de performance será apurada no último dia útil dos meses de maio e de novembro e paga ao consultor imobiliário até o 10º (décimo) dia útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre de referência, ou seja, nos meses de junho e dezembro, sendo que o primeiro pagamento ocorrerá em junho, referente ao período de dezembro a maio. Em caso de amortização das cotas da Classe, a taxa de performance, paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

Não houve despesa com taxa de performance nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

A Classe não terá taxa de ingresso, taxa de saída.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, foram apropriadas taxas conforme abaixo:

Descrição dos serviços	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023
Taxa de administração e gestão	225	209
Taxa de consultoria	767	876
Total	992	1.085

11. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser atribuídos aos cotistas mensalmente, sempre no 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos resultados semestrais a serem distribuídos.

A distribuição de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pelo Fundo, é apurada segundo o regime de caixa, conforme o previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. A distribuição se limitará ao lucro apurado conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”), tendo como base o balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O saldo de rendimentos a distribuir para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, foram calculados da seguinte forma:

Rendimentos	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	1.900	3.330
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(442)	(580)
Resultado de equivalência patrimonial de ações de comp. fechadas	-	(936)
Ajuste de lucro na venda de imóveis	-	(339)
Receitas/despesas operacionais não transitadas pelo caixa	3	(27)
Lucro base caixa - Art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	1.461	1.448
 Rendimentos retidos no exercício	 (149)	 (78)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(149)	(78)
 Rendimentos apropriados	 1.312	 1.370
Rendimentos a distribuir	(241)	(125)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	125	190
Rendimentos líquidos pagos no exercício	1.196	1.435
 % do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	 89,80%	 95%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(149)	(78)

12. Patrimônio líquido

12.1. Emissões

Em 31 de julho 2020, foi iniciada a 1ª emissão de cotas do Fundo, que foi objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos, em regime de melhores esforços de colocação, distribuída nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, sendo certo que no âmbito da oferta, foram subscritas 395.150, no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 houve a integralização de 293.000 (duzentas e noventa e três mil) cotas, no montante total de R\$ 29.300 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 houve a integralização de 102.150 (cento e duas mil e cento e cinquenta) cotas, no montante total de R\$ 9.850.

Em 01 de junho de 2021, foi aprovada a 2ª emissão de cotas do Fundo, que foi objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos, em regime de melhores esforços de colocação, distribuída nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009. A quantidade será de até 800.000 ao valor unitário de 101,82 (cento e um reais e oitenta e dois centavos).

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 não houve integralização de cotas.

12.2. Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2024 está composto de 492.650 cotas com valor de R\$ 106,30 (cento e seis reais e trinta centavos) totalizando 52.367 (em 31 de dezembro de 2023 está composto de 492.650 cotas com valor de R\$ 105,10 (cento e cinco reais e dez centavos) totalizando 51.779).

12.3. Amortização

Não houve amortizações de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

13. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a rentabilidade (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi positiva em 1,14% (em 31 de dezembro de 2023 foi positiva em 3,93%).

14. Encargos debitados a Classe

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesa de consultoria	(767)	(1,50%)	(876)	(1,69%)
Despesa de consultoria jurídica	(7)	(0,01%)	(200)	(0,39%)
Despesas de auditoria e custódia	(80)	(0,16%)	(40)	(0,08%)
Despesas de tributos municipais e federais	(131)	(0,26%)	(125)	(0,24%)
Despesas de condomínio	(788)	(1,54%)	(813)	(1,57%)
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(15)	(0,03%)	(111)	(0,21%)
Taxa de administração e gestão	(225)	(0,44%)	(209)	(0,40%)
Taxa de fiscalização da CVM	(13)	(0,03%)	(13)	(0,03%)
Outras receitas (despesas) operacionais	(43)	(0,08%)	(42)	(0,08%)
Despesas de emolumentos e cartórios	(1)	0,00%	-	0,00%
	(2.070)	(4,05%)	(2.429)	(4,69%)

O patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 51.253 (R\$ 51.779 em 31 de dezembro de 2023).

15. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, 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 à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 para 100 cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

16. Demandas judiciais

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

17. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas da Classe, é prestado pela própria administradora.

18. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado a Classe realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe. A Classe não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

19. Partes relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre a Classe e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício, conforme demonstrado a seguir:

Taxa de administração	Instituição	31/12/2024	31/12/2023
Despesa	BRL Trust DTVM S.A.	225	209
Valores a pagar	BRL Trust DTVM S.A.	20	19

20. Demonstrativo ao 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 da seguinte hierarquia 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 a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

31/12/2024				
Descrição dos ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Cotas de fundo de renda fixa	-	1.338	-	1.338
Ações de companhias fechadas	-	-	12.043	12.043
Propriedades para investimento	-	-	39.751	39.751
Total do ativo	-	1.338	51.794	53.132

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

31/12/2023				
Descrição dos ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Cotas de fundo de renda fixa	-	1.168	-	1.168
Ações de companhias fechadas	-	-	10.343	10.343
Propriedades para investimento	-	-	39.788	39.788
Total do ativo	-	1.168	50.131	51.299

21. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

22. Prestação de outros serviços e política de independência dos auditores independentes

Registra-se que a Administração, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ela administrados que não aos serviços de auditoria externa referentes a esses fundos.

23. Deliberação em assembleias

Em 01 de outubro de 2024 através da Assembleia Geral Ordinária de cotistas foi reprovado as demonstrações financeiras do fundo, acompanhado das notas explicativas e do parecer do auditor independente, todos relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Em Assembleia Geral de Cotistas Extraordinária realizada em 09 de dezembro de 2024 foram aprovadas os seguintes assuntos:

- Alienação, pelo Fundo, dos ativos, para um veículo privado, sem conflitos de interesse com o Fundo e reputacionalmente aprovado pelo Administrador do Fundo, com o pagamento em duas parcelas, sendo (i) a primeira à vista contra a lavratura da Escritura de Compra e Venda, no valor de R\$ 16.000, e (ii) a segunda na forma de *earn-out*, correspondente a 60% do lucro na revenda dos Ativos Coliving para terceiros que ocorram no prazo de até 30 (trinta) meses contados da lavratura da Escritura de Compra e Venda, ficando a Yuca Comunidade e Tecnologia Ltda., ("Consultor Imobiliário") responsável pelo processo de revenda dos Ativos Coliving durante este prazo; e
- Autorização expressa para que o Administrador pratique todos os atos, ratifique os atos já praticados, tome todas as providências e adote todas as medidas necessárias para a formalização, efetivação e implementação.

O Instrumento Particular de 12 de dezembro de 2024 alterou o regulamento do Fundo para promover as alterações necessária à adaptação a Resolução 175 RCV, atendendo as obrigações regulamentares obrigatórias e legislações aplicáveis, sem necessidade de aprovação prévia em assembleia geral, conforme autorizado pela mesma regulamentação.

24. Outros assuntos

a) Resolução CVM nº 175/22

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08. Em 12 de dezembro de 2024, por meio do Instrumento Particular do Administrador, houve a adaptação do Fundo, de modo que passou a ser regido nos termos da Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022.

25. Eventos Subsequentes

Não houve eventos subsequente que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

Luiz Carlos Altemari
Contador CRC-1SP16561-7

Marcelo Vieira Francisco
Diretor Responsável
