N/E/X/T AUDITORES

# Demonstrações Financeiras

**G5 JOMAFIL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 22.340.978/0001-35

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

CNPJ: 62.285.390/0001-40

**DATA BASE**
**31/12/2024 - EXERCÍCIO**

# Conteúdo


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

# Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

**G5 JOMAFIL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

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

## Opinião Com Ressalvas

Examinamos as demonstrações financeiras do G5 Jomafil - Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalvas", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do G5 Jomafil - Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações para o exercício findo na mesma data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

# Base Para Opinião Com Ressalvas

**COMPANHIAS INVESTIDAS**

Em 31 de dezembro de 2024 o fundo possui investimentos em companhias de capital fechado no montante de R$ 27.955 mil, representando 8,99% do patrimônio líquido do fundo. Até a data de emissão deste relatório, não obtivemos acesso aos laudos de avaliação do valor justo atualizados para as companhias investidas. Como consequência, ficamos impossibilitados de concluir de forma satisfatória se havia necessidade de ajustes nos saldos dos investimentos, bem como sobre possíveis distorções que poderiam impactar as demonstrações financeiras do fundo em 31 de dezembro de 2024.

**IMÓVEIS**

Em 31 de dezembro de 2024 o fundo possui propriedades para investimentos no montante de R$ 254.158 mil, representando 81,75% do patrimônio líquido do fundo. Até a data de emissão deste relatório, não obtivemos acesso aos laudos de avaliação do valor justo atualizados para os referidos imóveis. Como consequência, ficamos impossibilitados de concluir de forma satisfatória se havia necessidade de ajustes nos saldos dos investimentos, bem como sobre possíveis distorções que poderiam impactar as demonstrações financeiras do fundo em 31 de dezembro de 2024.

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

# Principais Assuntos De Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período.  Não determinamos outros principais assuntos, além dos assuntos descritos na seção intitulada "Base para opinião com ressalvas".

# Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

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

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

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

## Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Blumenau - SC, 29 de março de 2025.



**NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.**

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

# G5 Jomafil - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 22.340.978/0001-35

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

## Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

| | Quantidade | 31/12/2024 | % sobre o patrimônio líquido | 31/12/2023 | % sobre o patrimônio líquido |
|---|---|---|---|---|---|
| **Ativo** | | | | | |
| **Circulante** | | **29.110** | **9,37** | **25.480** | **8,29** |
| **Caixa e equivalentes de caixa** | | **5** | **-** | **1** | **-** |
| **Disponibilidades** | | **5** | **-** | **1** | **-** |
| Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. | | 5 | - | 1 | - |
| **Cotas de fundos de investimentos** | | **9.177** | **2,95** | **3.478** | **1,13** |
| **Cotas de fundos de investimentos** | **4.447.714,028949** | **9.177** | **2,95** | **3.478** | **1,13** |
| Cotas de Fundos de Investimento em Renda Fixa | 4.447.714,028949 | 9.177 | 2,95 | 3.478 | 1,13 |
| **Outros créditos** | | **2.280** | **0,74** | **4.353** | **1,41** |
| **Contas a receber** | | **2.135** | **0,69** | **2.135** | **0,69** |
| Aluguéis a receber | | 2.135 | 0,69 | 2.135 | 0,69 |
| **Outros valores a receber** | | **145** | **0,05** | **2.218** | **0,72** |
| Outras valores a receber | | 57 | 0,02 | 57 | 0,02 |
| Valores a receber por venda de ações/cotas investidas | | - | - | 2.150 | 0,70 |
| Custos a incorporar - imóveis | | 78 | 0,03 | - | - |
| Diferimento taxa de fiscalização - CVM | | 10 | - | 11 | - |
| **Estoque de imóveis** | | **17.648** | **5,68** | **17.648** | **5,75** |
| Imóveis disponíveis para venda acabados | | 17.648 | 5,68 | 17.648 | 5,74 |
| **Não circulante** | | **282.113** | **90,74** | **282.113** | **91,83** |
| **Ações de companhias fechadas** | **59.210.675** | **27.955** | **8,99** | **27.955** | **9,10** |
| Ações de companhias fechadas | 59.210.675 | 27.955 | 8,99 | 27.955 | 9,10 |
| **Investimento** | | **254.158** | **81,75** | **254.158** | **82,73** |
| **Propriedades para investimento** | | **254.158** | **81,75** | **254.158** | **82,73** |
| Imóveis disponíveis para renda acabados | | 223.025 | 71,74 | 223.025 | 72,59 |
| Terrenos disponíveis para renda | | 31.133 | 10,01 | 31.133 | 10,13 |
| **Total do ativo** | | **311.223** | **100,11** | **307.593** | **100,12** |
| **Passivo** | | | | | |
| **Circulante** | | **111** | **0,03** | **126** | **0,03** |
| **Outras despesas administrativas** | | **111** | **0,03** | **126** | **0,03** |
| Taxa de administração | | 17 | 0,01 | 17 | 0,01 |
| Taxa de gestão | | 47 | 0,02 | 44 | 0,01 |
| Taxa de custódia e auditoria | | 32 | 0,01 | 29 | 0,01 |
| Consultoria especializada | | 15 | - | 30 | 0,01 |
| Outros valores a pagar | | - | - | 6 | - |
| **Não circulante** | | **246** | **0,08** | **214** | **0,09** |
| **Outros valores a pagar** | | **246** | **0,08** | **214** | **0,09** |
| Adiantamento de valores de aluguel | | 246 | 0,08 | 214 | 0,09 |
| **Total do passivo** | | **357** | **0,11** | **340** | **0,12** |
| **Total do patrimônio líquido** | | **310.866** | **100,00** | **307.253** | **100,00** |
| **Total do passivo e patrimônio líquido** | | **311.223** | **100,11** | **307.593** | **100,12** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# G5 Jomafil - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 22.340.978/0001-35

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

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

(Valores expressos em milhares de reais)

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|---|---|
| **Composição do resultado do exercício** | | |
| **Ativos financeiros de natureza imobiliária** | | |
| **Propriedades para investimento** | **29.875** | **31.237** |
| Receita de aluguéis | 29.875 | 28.096 |
| Reavaliação de imóveis - ajuste ao valor Justo | - | 3.141 |
| **Resultado líquido de propriedades para investimento** | **29.875** | **31.237** |
| **Imóveis em estoque** | **115** | **-** |
| Demais receitas | 115 | - |
| **Títulos de renda fixa** | **-** | **(4)** |
| Desvalorização a preço de mercado | - | (4) |
| **Ações de companhia fechada** | **678** | **(1.500)** |
| Ajustes ao valor justo | - | (2.619) |
| Ações de companhias fechadas - dividendos e juros de capital próprio | 678 | 1.119 |
| **Resultado líquido de ativos financeiros de natureza mobiliária** | **30.668** | **29.733** |
| **Cotas de fundos de investimento** | **1.058** | **1.288** |
| Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento | 1.058 | 1.288 |
| **Resultado líquido de ativos financeiros de natureza mobiliária** | **1.058** | **1.288** |
| **Outras despesas** | **(3.616)** | **(3.408)** |
| Despesas tributárias | (72) | (90) |
| Despesas com taxa de administração | (202) | (202) |
| Despesas com taxa de gestão | (565) | (556) |
| Despesas com taxa de custódia e auditoria | (212) | (207) |
| Despesas com taxa de fiscalização CVM | (31) | (30) |
| Despesa com consultoria jurídica | (22) | (90) |
| Despesas com consultores especializados | (199) | (262) |
| Despesas com administração imobiliária | (2.309) | (1.959) |
| Outras despesas | (4) | (12) |
| **Resultado do exercício** | **28.110** | **27.613** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# G5 Jomafil - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 22.340.978/0001-35

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

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

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

| | Cotas integralizadas | Amortização de principal | Distribuição de rendimentos | Lucros acumulados | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| **Em 31 de dezembro de 2022** | **257.326** | **(48.000)** | **-** | **108.867** | **318.193** |
| Amortização de principal | - | (27.600) | - | - | (27.600) |
| Distribuição de rendimentos | - | - | (10.954) | | (10.954) |
| Resultado líquido do exercício | - | - | - | 27.614 | 27.614 |
| **Em 31 de dezembro de 2023** | **257.326** | **(75.600)** | **(10.954)** | **136.481** | **307.253** |
| Amortização de principal | - | (10.500) | - | - | (10.500) |
| Distribuição de rendimentos | - | - | (13.997) | - | (13.997) |
| Resultado líquido do exercício | - | - | - | 28.110 | 28.110 |
| **Em 31 de dezembro de 2024** | **257.326** | **(86.100)** | **(24.951)** | **164.591** | **310.866** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# G5 Jomafil - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 22.340.978/0001-35

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

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

(Valores expressos em milhares de reais)

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|---|---|
| **Fluxo de caixa das atividades operacionais** | | |
| Laudo de avaliação | (19) | (53) |
| Recebimento de aluguéis | 29.431 | 28.442 |
| Aplicação em cotas de fundos de investimentos | (34.796) | (31.105) |
| Resgate em cotas de fundos de investimentos | 30.155 | 41.042 |
| Pagamento de taxa de administração | (202) | (202) |
| Pagamento de taxa de gestão | (562) | (557) |
| Pagamento de despesas de custódia | (195) | (193) |
| Pagamento de despesas de consultoria | (180) | (165) |
| Pagamento de despesas de auditoria | (14) | (13) |
| Pagamento de despesas tributárias | (72) | (90) |
| Pagamento de despesas de consultoria jurídica | (21) | (90) |
| Pagamento de taxa de fiscalização CVM | (30) | (30) |
| Pagamento de serviços técnicos especializados | - | (306) |
| Pagamento de administração imobiliária | (2.290) | - |
| Pagamento de outras despesas administrativas | (124) | (1.701) |
| **(=) Caixa líquido gerado nas atividades operacionais** | **21.081** | **34.979** |
| | | |
| **Fluxo de caixa das atividades de investimento** | | |
| Recebimento de parcela pela venda de propriedades para investimento | 2.742 | 2.456 |
| Dividendos recebidos | 678 | 1.119 |
| **(=) Caixa líquido gerado nas atividades de investimentos** | **3.420** | **3.575** |
| | | |
| **Fluxo de caixa das atividades de financiamento** | | |
| Cotas amortizadas | (10.500) | (27.600) |
| Distribuição de rendimento | (13.997) | (10.954) |
| **Caixa líquido das atividades de financiamento** | **(24.497)** | **(38.554)** |
| | | |
| **Variação líquida no caixa e equivalente de caixa** | **4** | **-** |
| | | |
| **Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício** | **1** | **1** |
| Disponibilidades | 1 | 1 |
| | | |
| **Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício** | **5** | **1** |
| Disponibilidades | 5 | 1 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

## Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

## 1. Contexto operacional

O G5 Jomafil - Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo"), é uma comunhão de recursos sob a forma de condomínio fechado, sem personalidade jurídica, com prazo de duração indeterminado. Iniciou suas atividades em 13 de janeiro de 2016, regido pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, na forma da Lei 8.668/93, conforme alterada e na Instrução CVM nº 472/08 e alterações.

O Fundo é destinado a investidores qualificados, nos termos da resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021. As cotas do Fundo são destinadas a pessoas físicas, jurídicas e/ou Fundos de Investimento. ("Cotista").

O objeto do Fundo é a realização de negócios imobiliários tais como aquisição e alienação de imóveis ("Imóveis"), locação, arrendamento, incorporação, investimentos e todos os demais direitos inerentes a bens imóveis, de natureza comercial e/ou residencial, urbana ("Direitos Creditórios"), ou o investimento em sociedades por ações que tenham como objetivo exclusivo a exploração de negócios imobiliários, que priorizem a rentabilidade do investimento realizado, seja pelo pagamento de remuneração advinda da exploração de tais bens, seja pelo aumento do valor patrimonial das quotas advindo da valorização dos bens e direitos ou da sua negociação no mercado.

O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar o retorno decorrente de sua venda, locação ou arrendamento.

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

## 2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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

As demonstrações financeiras elaboradas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administração em 13 de março de 2025.

## 3. Descrição das principais práticas contábeis

### a) Apuração dos resultados

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

### b) Caixa e equivalentes de caixa

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

### c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

**d) Aplicações interfinanceiras de liquidez**

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

**e) Instrumentos financeiros**

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

**i. Data de reconhecimento**

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

**ii. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

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

**iii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

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

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

**a)** o ativo financeiro for mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais

quanto pela venda de ativos financeiros; e

**b)** os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

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

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

**b)** os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

**iv. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

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

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

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

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

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

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

**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 pelo fundo.

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

- **Mensuração dos ativos financeiros**

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

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

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

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

- **Mensuração dos passivos financeiros**

Em geral os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.
A taxa efetiva de juros é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação a totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente.

- **Reconhecimento de variações de valor justo**

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

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

**f) Ativos financeiros imobiliários**

**Contas a receber de aluguéis**

Correspondem aos valores a vencer no período de uso pelo locatário conforme contrato de locação do imóvel.

**g) Propriedades para investimento**

As propriedades para investimento são registradas inicialmente pelo seu custo de aquisição, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. No encerramento do exercício do Fundo, as propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por especialista externo contratados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é

reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

**a) Imóveis destinados à venda**

Os imóveis destinados à venda são registrados pelo seu custo de aquisição e mantidos ao valor de custo ou menor valor realização líquido (impairment), dos dois, o menor, conforme estabelecido pela ICVM nº 516.

**h) Obrigações por aquisição de imóveis**

Estão demonstrados pelo valor de aquisição acrescido dos correspondentes encargos de variações monetárias e juros, quando aplicáveis nos termos do instrumento de compra e venda, pelo critério "pro rata temporis".

**i) Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

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

- **Valor justo dos instrumentos financeiros:** o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.5 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

- **Valor justo das propriedades para investimento:** conforme descrito na nota explicativa 3.f, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado

a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa nº 6.

**j) Lucro por cota**

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

**k) Ações em companhias fechadas**

As ações sem cotação em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado são avaliadas pelo seu valor justo, considerando-se o valor da Empresa com base em uma taxa de desconto nominal, na data base de aquisição das ações. Os valores contábeis dos ativos são revisados a cada data de balanço para avaliar se há indícios de impairment que possam indicar a necessidade de reconhecimento de provisão para perda por redução ao valor recuperável do investimento.

**l) Adiantamento para futuro aumento de capital ("AFAC")**

O AFAC corresponde a valores repassados à(s) Companhia(s) Investida(s) para geração de fluxo de caixa com a obrigação futura de serem convertidas em ações ou cotas da Companhia. São registradas pelo respectivo custo e baixadas do balanço quando da conversão em ações ou cotas.

**m) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com prazo de vencimento superior a 365 dias).

**n) Provisões de ativos e passivos contingentes**

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

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

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

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

## 4. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

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

### a) Cotas de fundos de investimentos

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo valor da aquisição e atualizados, diariamente pelos respectivos valores das cotas, divulgados pelos respectivos administradores.

| | 31/12/2024 | | |
|---|---|---|---|
| **Nome do fundo** | **Valor unitário (R$)** | **Quantidade de cotas** | **Valor de mercado (R$)** |
| G5 FI RF Referenciado DI | 2,063378 | 4.447.714 | 9.177 |
| **Total** | | | **9.177** |

| | 31/12/2023 | | |
|---|---|---|---|
| **Nome do fundo** | **Valor unitário (R$)** | **Quantidade de cotas** | **Valor de mercado (R$)** |
| G5 FI RF Referenciado DI | 1,85908 | 1.871.008 | 3.478 |
| **Total** | | | **3.478** |

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as operações com cotas de fundos de investimento geraram um resultado positivo de R$ 1.058 (R$ 1.288 em 2023) e estão registradas em "Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento".

## 5. Participações em companhias fechadas

### a) Composição dos investimentos

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui investimentos em companhias fechadas, no montante de R$ 27.955, que representa 8,99% do seu patrimônio líquido (Em 2023 R$ 27.955, que representa 9,10% do seu patrimônio líquido).

## Movimentação das investidas

| Empresas | Saldo em 31/12/2023 | Integralizações /AFACs | Alienações | Resultado nas alienações /amortizações | Ajuste a valor justo | Saldo em 31/12/2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Majofil Empreendimentos e Participações S.A. | 315 | – | – | – | – | 315 |
| Moradas do Matão Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 4.312 | – | – | – | – | 4.312 |
| One House I Empreendimentos | 23.328 | - | – | – | – | 23.328 |
| **Total** | **27.955** | **-** | **-** | **-** | **-** | **27.955** |

| Empresas | Saldo em 31/12/2022 | Integralizações /AFACs | Alienações | Resultado nas alienações /amortizações | Ajuste a valor justo | Saldo em 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Majofil Empreendimentos e Participações S.A. | 315 | – | – | – | – | 315 |
| Moradas do Matão Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 4.365 | – | – | – | (53) | 4.312 |
| One House I Empreendimentos | 23.127 | 2.767 | – | – | (2.566) | 23.328 |
| **Total** | **27.807** | **2.767** | **-** | **-** | **(2.619)** | **27.955** |

**b) Companhias investidas**

- **Majofil Empreendimentos e Participações S.A.**

A Majofil Empreendimentos e Participações é uma sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Haddock Lobo, 846, Cj. 1 e 2, Jardim Paulista, CEP 01414-000. A companhia tem por objeto a participação em outras sociedades, empresas, empreendimentos ou consórcios, como acionista, sócia, ou consorciada e administração de imóveis próprios.

Em 7 de Junho de 2016, foi aprovada a liquidação da Companhia e foi nomeado o Sr. João Carlos Behisnelian como liquidante da Companhia, o qual é investido de atribuições previstas no Artigo 210 da Lei das S.A., ficando desde já autorizado a praticar todo e qualquer ato necessário à liquidação de eventuais passivos da Companhia, destinação de eventual saldo positivo ao único acionista da Companhia, praticando, isoladamente, todo e qualquer ato necessário para condução no procedimento de dissolução e liquidação da Companhia perante todos os órgãos e autarquias competentes, tais como Junta Comercial, Secretaria da Receita Federal, Fazenda Estadual, Prefeituras e demais órgãos públicos competentes.

O Fundo detém 100% do capital da Sociedade.

- **Moradas do Matão Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

A Moradas do Matão Empreendimentos Imobiliários é uma sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Bem-Te-Vi, 77, 2º andar, sala 22, Moema, CEP: 04524 -030. A sociedade tem por objeto: a) a realização do empreendimento imobiliário, caracterizado como loteamento denominado Moradas do Matão, em área de sua propriedade, localizada nos Municípios de Campinas e de Sumaré, no Estado de São Paulo; b) A gestão e a administração de imóveis próprios, assim como, a realização de empreendimentos imobiliários, tanto na área de loteamento, como na construção civil, sempre na qualidade de incorporadora; c) a aplicação e gestão de recursos próprios no mercado de capitais e em investimentos diferenciados; d) a prestação de gestão, consultoria, assessoria empresarial, e) a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia quotista ou acionista.

O capital social da Sociedade é de novecentos e cinquenta e seis mil, duzentos e cinquenta reais, dividido em 956.250 quotas sociais de valor unitário de um real, inteiramente subscrito e já totalmente integralizado, em moeda corrente nacional, assim distribuído entre os sócios quotistas.

O Fundo detém 159.375 cotas da Sociedade, representado assim 16,67% do capital.

Em 31 de dezembro de 2023, o valor justo da companhia investida considerando o percentual de participação do Fundo foi o montante de R$ 4.312, mediante Laudo de Avaliação elaborado pela empresa UHY Bendoraytes e Cia.

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo registrou o montante negativo de R$ 53 a título de ajuste a valor justo, após laudo de avaliação.

- **One House I Empreendimentos Ltda.**

Em 08 de setembro de 2020, através de instrumento particular de constituição de sociedade empresária limitada de propósito específico, o Fundo, em conjunto com a Mafay Participações e Empreendimentos Ltda. Inscrita no CNPJ: 10.584.475/0001-26, resolveram a constituição da sociedade empresária limitada One House I Empreendimento Ltda.

A Sociedade com sede e foro no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na avenida Queiroz Filho 1560 – casa 1 – Vila G – bairro Vila Leopoldina. A Sociedade tem por objeto social a realização e administração do empreendimento destinado a exploração de moradia, denominado One House I – imóvel de legítima propriedade dos respectivos sócios, conforme matrícula nº 36.925.

O capital social é de R$ 10 (dez mil reais), totalmente subscrito e integralizado em moeda nacional, dividido em 10.000 (dez mil) quotas no valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada.

Em 12 de maio de 2022, em assembleia geral extraordinária, aprovou aumento de capital, mediante subscrição privada, no montante de R$9.300 (nove milhões e trezentos mil reais), com a emissão de 9.300.000,00 de cotas, ao preço de emissão de R$9.300 (nove milhões e trezentos mil reais) divididos

em 9.300.000 cotas. O preço de emissão foi fixado de acordo com os parâmetros do artigo 170, inciso II, da Lei 6.404/76. Referido aumento foi integralmente subscrito pelo Fundo, no valor de R$ 8.370 (oito milhões, trezentos e setenta mil reais) e por Mafay Participações LTDA., no valor de R$ 930 (novecentos e trinta mil reais) nos termos do boletim de subscrição que permanece arquivado na sede da Companhia, integralizado da seguinte forma: a) o valor de R$9.300 (nove milhões e trezentos mil reais), mediante a capitalização de crédito detido pela acionista contra a Companhia, decorrente de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC), realizado entre os período de 04 de Março de 2021 e 04 de Março de 2022.

Em 31 de dezembro de 2023, o valor justo da companhia investida considerando o percentual de participação do Fundo foi o montante de R$ 23.328, mediante Laudo de Avaliação elaborado pela empresa UHY Bendoraytes e Cia.

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo registrou o montante negativo de R$ 2.566 a título de ajuste a valor justo, após laudo de avaliação.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo aportou o montante de R$ 2.767 em ações da companhia através de integralização de AFAC já registradas anteriormente.

## 6. Propriedades para investimento

### a) Valor justo das propriedades para investimento

O valor justo das propriedades para investimento está suportado por Laudo de Avaliação elaborado pela Empresa Uhy Bendoraytes & Cia., emitido em 31 de dezembro de 2023, considerando a data-base de 31 de dezembro de 2023.

**Avaliação dos Imóveis - Locação e dos Empreendimentos Imobiliários**

Para a avaliação dos imóveis para locação, foi utilizado o Método de capitalização da renda. Por este método, determina-se o valor de venda do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual são consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel em um horizonte de 10 anos, ao final dos quais é simulada a venda da propriedade.

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsicamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado.

De posse dessas informações, a metodologia será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados.

A respeito do conceito de valor de mercado cabe remeter à definição do Red Book (2019): "estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação." Neste trabalho, para definição do Valor de Mercado dos imóveis disponíveis para renda, optou-se pela utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método Evolutivo Dessa forma, foram levantados em campo elementos comparáveis ao avaliando, sobre os quais foram aplicados alguns fatores de equivalência tais como:

- **Situação -** onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geográfica e socioeconômica;

- **Tempo -** situação na qual são preferidos os elementos que possuem contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada; e

- **Características -** onde, dentro das possibilidades de mercado, deve-se buscar a semelhança em relação ao imóvel em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

Contemporaneamente ao tratamento estatístico, foram elaboradas análises de mercado levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua situação e a conjuntura de mercado.

Para embasar o presente estudo, levando em conta os diferentes cenários considerados nessa avaliação, foram procuradas ofertas similares aos imóveis disponíveis para renda, para assim se obter o valor de mercado para renda das unidades em estudo.

Seguindo-se as práticas para exercício da função, no planejamento de pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado e de propriedades com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo.

Dessa forma, os comparáveis levantados serviram para fornecer subsídios e informações gerais de mercado.

## b) Movimentação dos imóveis

### Imóveis para renda acabados

### Em 31 de dezembro de 2024

| Código do imóvel | ICVM 516 | Descrição | Matrícula | 31/12/2023 Valor justo | Mudança de classificação | Ajuste ao valor justo | 31/12/2024 valor justo |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BGOMES | IRA | Rua Bráulio Gomes | 2511 | 56.824 | – | – | 56.824 |
| MT220644 | IRA | Luis Baldinato | NE 6c | 5.909 | – | – | 5.909 |
| MAT3938 | IRA | Av. Cezário de Abreu | NE 6c | 6.968 | – | – | 6.968 |
| MT 69027 | IRA | Otávio Mesquita | 69027 | 6.508 | – | – | 6.508 |
| CESARMOT | IRA | Rua Cesário Motta Junior | 36925 | 8.877 | – | – | 8.877 |
| 12/out | IRA | 12 outubro 232 | 26125 | 10.721 | – | – | 10.721 |
| APLUB 1 | IRA | Edifício Aplub | NE 6c | 5.224 | – | – | 5.224 |
| DA MATRI | IRA | Rua da Matriz 52 | 67123 | 7.734 | – | – | 7.734 |
| NEWTON P | IRA | Newton do Prado | NE 6c | 5.006 | – | – | 5.006 |
| SOLDADO | IRA | Soldado Benedito Patrício | 5733 | 3.397 | – | – | 3.397 |
| PENHA | IRA | Rua Dr. João Ribeiro - Penha/SP | 86611 | 4.521 | – | – | 4.521 |
| CONJ REG | IRA | Régis Bittencourt | 60967 | 4.558 | – | – | 4.558 |
| LINS1 | IRA | Albuquerque Lins | 14.467/19.475 | 4.926 | – | – | 4.926 |
| MARCILIO | IRA | Rua Marcílio Dias | NE 6c | 4.780 | – | – | 4.780 |
| BOIMIRIM | IRA | Estrada M'boi Mirim | 24778 | 208 | – | – | 208 |
| PARADA1 | IRA | Parada Pinto | NE 6c | 5.833 | – | – | 5.833 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| FLOR1 | IRA | Floriano Peixoto | 28292 | 4.170 | – | – | 4.170 |
| VISC1 | IRA | Visconde de Parnaíba | 48491 | 5.527 | – | – | 5.527 |
| ADOL1 | IRA | Adolpho Pinheiro 22 | 6683 | 12.557 | – | – | 12.557 |
| VIANCO | IRA | Primitiva Vianco | 18139 | 3.920 | – | – | 3.920 |
| ANTONIOA | IRA | Antonio Agu, 369 | 21366 | 4.835 | – | – | 4.835 |
| DOM PEDR | IRA | Rua D. Pedro II | 49656 | 4.408 | – | – | 4.408 |
| SANTANA1 | IRA | Comendador Sant'Anna | 310576 | 4.048 | – | – | 4.048 |
| GLICERIO | IRA | Gen. Francisco Glicerio | 5062 | 3.876 | – | – | 3.876 |
| CUBAS1 | IRA | Rraz Cubas 257 | 72506 | 3.498 | – | – | 3.498 |
| BARAOM | IRA | Avenida Barão de Mauá | NE 6c | 3.298 | – | – | 3.298 |
| ALONSO2 | IRA | Praça João Alonso - 2 | 194703 | 4.032 | – | – | 4.032 |
| INGL1 | IRA | Rua dos Ingleses | NE 6c | 3.446 | – | – | 3.446 |
| JABA1 | IRA | Av. Jabaquara, 1397 | NE 6c | 5.693 | – | – | 5.693 |
| PLAT32 | IRA | Platinum 32 | 182676 | 1.082 | – | – | 1.082 |
| PLAT42 | IRA | Platinum 42 | 182678 | 1.082 | – | – | 1.082 |
| PLATI31 | IRA | Platinum 31 | 182675 | 1.082 | – | – | 1.082 |
| ALONSO1 | IRA | Praça João Alonso - 1 | 194668 | 421 | – | – | 421 |
| AMARAL1 | IRA | Antonio Amaral | 60611 | 14.056 | - | - | 14.056 |
| **Total** | | | | **223.025** | **-** | **-** | **223.025** |

## Em 31 de dezembro de 2023

| Descrição | Matrícula | 31/12/2022 valor justo | Mudança de classificação | Ajuste ao valor justo | 31/12/2023 valor justo |
|---|---|---|---|---|---|
| Rua Bráulio Gomes | 2511 | 54.605 | – | 2.219 | 56.824 |
| Luis Baldinato | NE 6c | 5.750 | – | 159 | 5.909 |
| Av. Cezário de Abreu | NE 6c | 7.112 | – | (144) | 6.968 |
| Otávio Mesquita | 69027 | 6.696 | – | (188) | 6.508 |
| Rua Cesário Motta Junior | 36925 | 8.982 | – | (105) | 8.877 |
| 12 outubro 232 | 26125 | 10.449 | – | 272 | 10.721 |
| Edifício Aplub | NE 6c | 5.068 | – | 156 | 5.224 |
| Rua da Matriz 52 | 67123 | 7.392 | – | 342 | 7.734 |
| Newton do Prado | NE 6c | 4.859 | – | 147 | 5.006 |
| Soldado Benedito Patrício | 5733 | 3.339 | – | 58 | 3.397 |
| Rua Dr. João Ribeiro - Penha/SP | 86611 | 4.321 | – | 200 | 4.521 |
| Régis Bittencourt | 60967 | 4.357 | – | 201 | 4.558 |
| Albuquerque Lins | 14.467/19.475 | 4.705 | – | 221 | 4.926 |
| Rua Marcílio Dias | NE 6c | 4.329 | – | 451 | 4.780 |
| Estrada M'boi Mirim | 24778 | 203 | – | 5 | 208 |
| Parada Pinto | NE 6c | 5.575 | – | 258 | 5.833 |
| Floriano Peixoto | 28292 | 3.985 | – | 185 | 4.170 |
| Visconde de Parnaíba | 48491 | 5.297 | – | 230 | 5.527 |
| Adolpho Pinheiro 22 | 6683 | 12.555 | – | 2 | 12.557 |
| Primitiva Vianco | 18139 | 4.485 | – | (565) | 3.920 |
| Antonio Agu, 369 | 21366 | 4.623 | – | 212 | 4.835 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Rua D. Pedro II | 49656 | 4.214 | – | 194 | 4.408 |
| Comendador Sant'Anna | 310576 | 4.695 | – | (647) | 4.048 |
| Gen. Francisco Glicerio | 5062 | 3.708 | – | 168 | 3.876 |
| Rraz Cubas 257 | 72506 | 3.345 | – | 153 | 3.498 |
| Avenida Barão de Mauá | NE 6c | 3.488 | – | (190) | 3.298 |
| Praça João Alonso - 2 | 194703 | 3.478 | – | 554 | 4.032 |
| Rua dos Ingleses | NE 6c | 3.634 | – | (188) | 3.446 |
| Av. Jabaquara, 1397 | NE 6c | 5.438 | – | 255 | 5.693 |
| Platinum 32 | 182676 | 1.157 | – | (75) | 1.082 |
| Platinum 42 | 182678 | 1.157 | – | (75) | 1.082 |
| Platinum 31 | 182675 | 1.157 | – | (75) | 1.082 |
| Praça João Alonso - 1 | 194668 | 379 | – | 42 | 421 |
| Antonio Amaral | 60611 | – | 16.750 | (2.694) | 14.056 |
| | | **204.537** | **16.750** | **1.738** | **223.025** |

**12 Outub**

Imóvel localizado na Rua 12 de Outubro, 232/238, Lapa – São Paulo, CEP 05073-000, registrado no 10° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 26.125. Em 31 de dezembro de 2021 a participação do Fundo no imóvel é de 50%. Imóvel localizado na Rua Clemente Alvares, 232/234 – Lapa - SP - Loja 34 – São Paulo, CEP 05074-050, registrado no 10° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 55.652.

**Adol 1**

Imóvel localizado na Avenida Adolfo Pinheiro, 22 (antigo 172), Santo Amaro, São Paulo, CEP 04734-000, registrado no 11° Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 6.683. Em 31 de dezembro de 2021 a participação do Fundo no imóvel é de 11,10%. Imóvel localizado na Av. Adolfo Pinheiro, 10 - Térreo do Condomínio Edifício Brasul, Santo Amaro, São Paulo, registrado no 11° Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 130.309.

**Alonso 1**

Imóvel localizado na Praça João Duran Alonso, 34 – Brooklin Novo – 4° pavimento – Edifício Ronaldo Sampaio Ferreira, São Paulo, matriculado no 15° Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 194.703. Em 31 de dezembro de 2021, a participação do Fundo no imóvel é de 3,52%.

**Alonso 2**

Imóvel localizado na Praça João Duran Alonso, 34 – Brooklin Novo – 1° andar, escritório n° 12 – Edifício Ronaldo Sampaio Ferreira, São Paulo, CEP 04734 - 000, matriculado no 15° Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 194.668.

**Amaral 1**

Imóvel localizado no Bairro Itaici, na Avenida Cel. Antônio Estanislau do Amaral, 211, Indaiatuba, com a área total de 43.870,61 m², no Distrito, Município de Indaiatuba, matriculado Registro de Imóveis e Anexos de Indaiatuba, matriculado sob o n° 60.611. Em 31 de dezembro de 2021, a participação do Fundo no imóvel é de 50%.

**Antonio A**

Imóvel localizado na Rua Antônio Agú, 369 (1 salão comercial e 1 depósito nos fundos), Rua Antônio Agú, 371 (1 salão comercial assobradado na parte térrea), Rua Antônio Agú, 373 (1 imóvel para residência) todos pertencentes a um lote n° 13 da quadra P, CEP 06013-006, Vila Regina, Osasco – SP, matriculado no 1° Cartório de Registro de Imóveis de Osasco, sob o n° 21.366.

**Aplub 1**

Imóvel localizado na Rua 24 de maio, 185/189 – Centro – SP – sobreloja, registrado no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob o n° 53.596. Imóvel localizado na Rua 24 de maio, 195 – 1° andar, registrado no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob o n° 57.750. Imóvel localizado na Rua 24 de maio, 195 – 2° andar, registrado no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob o n° 54.669. Imóvel localizado na Rua 24 de maio, 195 – 3° andar, registrado no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob o n° 55.889. Imóvel localizado na Rua 24 de maio, 195 – 4° andar, registrado no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob o n° 84.742. Imóvel localizado na Rua 24 de maio, 195 – 5° andar, registrado no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob o n° 58.129.
APTO A

Imóvel localizado na Avenida São Luiz, 268 - 4° andar – Apto 4-A, Ala "A" do Edifício Embassador, Conjunto Zargos, matriculado no 5° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 66.613.

**Barao m**

Imóvel localizado na Avenida Barão de Mauá, 303 – CEP 09310-000 – Mauá – SP, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Mauá – SP, sob o n° 20.499. Imóvel localizado na Avenida Barão de Mauá, 311 – CEP: 09310-000 – Mauá – SP, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Mauá – SP, sob o n° 20.500. Imóvel localizado na Avenida Barão de Mauá, 313 – CEP: 09310-000 – Mauá – SP, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Mauá – SP, sob o n° 20.501.

**Bgomes**

Imóvel localizado na Rua Bráulio Gomes, n° 22, 36, 44 e 50 e Rua Sete de abril, n° 199 – São Paulo – SP. Matriculado no 5° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 2.511.

**Boimirim**

Imóvel localizado na Estrada do M'Boi Mirim – Unidade Autônoma, loja comercial com estacionamento contendo 24 vagas descobertas, integrantes do empreendimento denominado Projeto das Américas em Santo Amaro, matriculado no 11° Cartório de Registro de Imóveis, sob o n° 24.778.

**Cesarmot**

Imóvel localizado na Rua Dr. Cesário Motta Junior, n° 262 e 264 – São Paulo - SP, matriculado no 5° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 36.925. Em 31 de dezembro de 2021 a participação do Fundo no imóvel é de 90%.

**Conj reg**

Imóvel localizado na Rodovia Regis Bittencourt, Km 27,5, BR 116 – Taboão da Serra – SP, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra, Estado de São Paulo, sob o n° 60.967.

**Cubas 1**

Imóvel localizado na Rua Brás Cubas, 257, CEP 08710-410, Unidade Autônoma designada como salão comercial, localizado no andar térreo do Edifício sem denominação, matriculado no 1° Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, sob o n° 72.506.

**Da matri**

Imóvel localizado na Rua Paulo Eiro, 62 – Santo Amaro- SP, Loja 49, matriculado no 11° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 113.790. Imóvel localizado na Rua da Matriz, n°s 44 e 50 e Rua Paulo Eiró, n°s

36,46 e 56 – Santo Amaro – SP, matriculado no 11° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 67.123. Imóvel localizado no Largo 13 de maio,

246, CEP: 04751-000, Santo Amaro - SP, matriculado no 11° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 126.724. Imóvel localizado no Largo 13 de maio, 246, CEP: 04751-000, Santo Amaro- SP, matriculado no 11° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 126.729.

**Dom ped**

Imóvel localizado na Rua Dom Pedro, II, 103, 103 Fundos e 107, CEP 07011 - 003 – Guarulhos – SP, matriculado no 1° Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, sob o n° 49.656.

**Flor 1**

Imóvel localizado na Praça Floriano Peixoto, 08 – CEP 04751-030 – Santo Amaro – SP, matriculado no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 28.292. Imóvel localizado na Rua Voluntários Delmiro Sampaio, 81 – Santo Amaro – SP, matriculado no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 254.623.

**Glicerio**

Imóvel localizado na Rua General Francisco Glicério, 623 – Suzano – SP – Loja 31, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Suzano, sob o n° 5.062.

**Ingl 1**

Imóvel localizado na Rua dos Ingleses, 569 -6° andar – Cj. 61 – Bela Vista – São Paulo – SP – Edifício English Building, matriculado no 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 134.726. Imóvel localizado na Rua dos Ingleses, 569 - 6° andar – Cj. 62 – Bela Vista – São Paulo – SP, matriculado no 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 134.727. Imóvel localizado na Rua dos Ingleses, 569 -6° andar – Cj. 63 – Bela Vista – São Paulo – SP, matriculado no 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 134.728. Imóvel localizado na Rua dos Ingleses, 569 -6° andar – Cj. 64 – Bela Vista – São Paulo – SP, matriculado no 4º Oficial de

Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 134.729. Imóvel localizado na Rua dos Ingleses, 569 -6° andar – Cj. 71 – Bela Vista – São Paulo – SP, matriculado no 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 134.730. Imóvel localizado na Rua dos Ingleses, 569 -6° andar – Cj. 72 – Bela Vista – São

Paulo – SP, matriculado no 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 134.731. Imóvel localizado na Rua dos Ingleses, 569 -6° andar – Cj. 73 – Bela Vista – São Paulo – SP, matriculado no 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 134.732. Imóvel localizado na Rua dos Ingleses, 569 -6° andar – Cj. 74 – Bela Vista – São Paulo – SP, matriculado no 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 134.733 no 4° Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

**Jaba 1**

Imóvel localizado na Avenida Jabaquara, 1.397 – Saúde – SP – Conjunto Habitacional Vila Mariana (Edifício Bloco A-3) – Loja 15, matriculado no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 52.798. Imóvel localizado na Avenida Jabaquara, Loja 16, matriculado no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 52.799. Imóvel localizado na Avenida Jabaquara, Loja 17, matriculado no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 52.800. Imóvel localizado na Avenida Jabaquara, Loja 18, matriculado no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 52.801. Imóvel localizado na Avenida Jabaquara, Loja 19, matriculado no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 52.802. Imóvel localizado na Avenida Jabaquara, Loja 20, matriculado no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 52.803. LINS 1 Imóvel localizado na Rua Coronel Oliveira Lima, 383 – Santo André – SP, matriculado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, sob o n° 19.475. Imóvel localizado na Rua Dr. Albuquerque Lins, 84 – Santo André – SP, lojas 78,80 e 82, matriculado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, sob o n° 14.467.

**Marcilio**

Imóvel localizado na Rua Marcílio Dias, 02 – Santos – SP, matriculado no 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, sob o n° 41.488. Imóvel localizado na Rua Marcílio Dias, 04 – CEP 11060-210 - Santos – SP, matriculado no 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, sob o n° 41.489. Imóvel localizado

na Rua Marcílio Dias, 06 - CEP 11060-210 - Santos – SP, matriculado no 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, sob o n° 41.490. Imóvel localizado na Rua Marcílio Dias, n° 08, 10 e 12 – CEP 11060- 210 - Santos – SP, matriculado no 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, sob o n° 41.427. Imóvel localizado na Rua Marcílio Dias, 20 – CEP 11060-210 - Santos – SP, matriculado no 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, sob o n° 41.429.

Imóvel localizado na Rua Marcílio Dias, 26 – CEP 11060-210 - Santos – SP, matriculado no 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, sob o n° 41.428.

**Newton p**

Imóvel localizado na Rua Newton do Prado, casa n° 40, casa 02 – São Bernardo do Campo – SP, registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, sob o n° 109.003. Imóvel localizado na Rua Newton do Prado, casa n° 54 – São Bernardo do Campo – SP, registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, sob o n° 120.359. Imóvel localizado na Rua Newton do Prado, casa n° 36 – São Bernardo do Campo – SP, registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, sob o n° 44.348. Imóvel localizado na Rua Marechal Deodoro, 1356 – São Bernardo do Campo – SP, registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, sob o n° 20.488. Imóvel localizado na Rua Marechal Deodoro, 1360 (antigo n° 222) – São Bernardo do Campo – SP, registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, sob o n° 11.048. Imóvel localizado na Rua Newton Prado, 40 – casa 01 – São Bernardo do Campo – SP, registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, sob o n° 27.918. Imóvel localizado na Rua Marechal Deodoro, 1350 – São Bernardo do Campo – SP, registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, sob o n° 27.916. Imóvel localizado na Rua Newton Prado, 44 – São Bernardo do Campo – SP, registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, sob o n° 27.917.

**Parada 1**

Imóvel localizado na Avenida General Penha Brasil, lote 38 da quadra 345 – São Paulo – SP, loja 52, registrado no 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 82.887. Imóvel localizado na General Penha Brasil, lote

48 da quadra 345 – Loja 52, registrado no 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 82.888. Imóvel localizado na Avenida General Penha Brasil, lote 56 da quadra 345 – Loja 52, registrado no 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 82.889. Imóvel localizado na Avenida Parada Pinto, 423 e 427 – Sítio Casa Verde – São Paulo – SP, registrado no 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 83.593. Imóvel localizado na Avenida Parada Pinto, 455 e 471 - Sítio Casa Verde – São Paulo – SP, registrado no 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 83.594.'

**Penha**

Imóvel localizado na Rua Doutor João Ribeiro, 428 e 452, loja 30, matriculado no 12° Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 88.611.

**Plat 32**

Imóvel localizado na Avenida Cardoso de Melo, 878, conjunto 32, registrado no 4° Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 182.676.

**Plat 42**

Imóvel localizado na Avenida Cardoso de Melo, 878, conjunto 42, registrado no 4° Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 182.678.

**Plati 31**

Imóvel localizado na Avenida Cardoso de Melo, 878, conjunto 31, registrado no 4° Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 182.675.

**Santana 1**

Imóvel localizado na Avenida Comendador Sant'Ana, n°s 360, 362, 384 e 392 – CEP 05866-000 – Capão Redondo – SP – Loja 60, registrado no 11° Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 310.576.

**Soldado**

Imóvel localizado na Rua Soldado Benedito Patrício, 100 – lotes 15, 16, 17, 18,19 e 20 da quadra 84 – CEP 02176-040 – Vila Maria – São Paulo – SP, registrado no 17° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 5.733.

**Vianco**

Imóvel localizado na Rua Primitivo Vianco, 561 – Osasco – SP, registrado no 1° Cartório de Registro de Imóveis de Osasco, sob o n° 18.139. Para o respectivo imóvel o Fundo apresenta Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel datado de 13 de setembro de 2016.

**Visc 1**

Imóvel localizado na Rua Visconde de Parnaíba, 2.609/ 2.621/ 2.625/ 2.631/ 2.639 (esquina com a Rua Lopes Coutinho, 198) – CEP 03045-002 – São Paulo – SP, registrado no 7° Oficial de Registro de Imóveis, sob o n° 48.491

**Av. Cezário de abreu**

Imóvel localizado na Avenida Cezário de Abreu, parte do quinhão nº 2 -A, no município e comarca de Itapevi, estado de São Paulo., registrado no 2° Oficial de Registro de Imóveis, sob o n° 3.938.

**Av. Otávio b. Mesquita**

Imóvel constituído pelo lote 01 da quadra 01, do loteamento denominado Parque Santo Agostinho, perímetro urbano deste distrito, município e comarca de Guarulhos, medindo 6,80 metros de frente par a Avenida Otávio Braga de Mesquita, totalizando a área de 832,36 m², sob o n° 69.027.

**Rua luis baldinato**

Imóvel localizado na Rua Luis Baldinato, constante do lote 33 da quadra A do Jardim Sonia Regina no Bairro de Guavirutuba, no 32º subdistrito – Capela do Socorro, com 250,00 m² de área, sob o n° 220.644. Imóvel localizado na Rua

Luis Beldinato, lote 34, matrícula nº 220.645. Imóvel localizado na Rua Luis Baldinato, matrícula nº 296.489. Imóvel lote nº 35, matrícula nº 296.488.

**Lins 1**

Imóvel localizado na Rua Coronel Oliveira Lima, 383 – Santo André – SP, matriculado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, sob o n° 19.475. Imóvel localizado na Rua Dr. Albuquerque Lins, 84 – Santo André – SP, lojas 78,80 e 82, matriculado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André, sob o n° 14.467.

**Terrenos disponíveis para renda**

| Código do Imóvel | ICVM 516 | Descrição | Matrícula | 31/12/2023 Valor justo | Reavaliação de Imóveis | 31/12/2024 Valor justo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| VILELA1 | TER | Senador Teotônio Vilela | 297603 | 12.034 | – | 12.034 |
| OZANAM1 | TER | Antonio F. Ozanam | 61468 | 13.066 | - | 13.066 |
| TAGUA1 | TER | Sítio Taguaiba - Lote 04 Q2 | 65154 | 6.033 | – | 6.033 |
| **Total** | | | | **31.133** | **-** | **31.133** |

| Código do Imóvel | ICVM 516 | Descrição | Matrícula | 31/12/2022 Valor justo | Reavaliação de Imóveis | 31/12/2023 Valor justo |
|---|---|---|---|---|---|---|
| VILELA1 | TER | Senador Teotônio Vilela | 297603 | 12.034 | – | 12.034 |
| OZANAM1 | TER | Antonio F. Ozanam | 61468 | 11.663 | 1.403 | 13.066 |
| TAGUA1 | TER | Sítio Taguaiba - Lote 04 Q2 | 65154 | 6.033 | – | 6.033 |
| **Total** | | | | **29.730** | **1.403** | **31.133** |

**Vilela 1 – ter**

Imóvel localizado na Avenida Senador Teotônio Villela, 26 (antiga Estrada de Rodagem Santo Amaro) - Parelheiros – SP, registrado no 11° Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo, sob o n° 297.603.

**Ozanam 1 – ter**

Imóvel localizado na Rua Antonio F. Ozanan, 11.070 – Jundiaí, registrado no 1° Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, sob o n° 61.468.

**Tagua 1 – ter**

Imóvel localizado no Lote 04, quadra 02 – Loteamento Sítio Taguaíba, Guarujá, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá, sob n° 65.154.

## 7. Imóveis para venda

| Código do Imóvel | ICVM 516 | Matrícula | 31/12/2023 | 31/12/2024 |
|---|---|---|---|---|
| FLAMBOYA | IVA | 89.118 | 6.750 | 6.750 |
| TAGUAIBA | IVA | 78.851 | 10.898 | 10.898 |
| AMARAL1 | IVA | 60.611 | – | – |
| **Total** | | | **17.648** | **17.648** |

| Código do Imóvel | ICVM 516 | Matrícula | 31/12/2022 | 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|
| FLAMBOYA | IVA | 89.118 | 6.750 | 6.750 |
| TAGUAIBA | IVA | 78.851 | 10.898 | 10.898 |
| AMARAL1 | IVA | 60.611 | 16.746 | – |
| **Total** | | | **34.394** | **17.648** |

## 8. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo poderá realizar operações no mercado de derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial cuja exposição seja sempre, no máximo, limitada ao valor de seu patrimônio líquido.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não realizou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

## 9. Principais fatores de riscos

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e do Gestor 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.
Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, assim detalhados:

- **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização** - o Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

- **Risco de crédito –** os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais empreendimentos imobiliários. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos empreendimentos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

- **Riscos de liquidez –** Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de

condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, 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 o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 555, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

- **Risco de o Fundo ser genérico -** O Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o Administrador poderá não encontrar empreendimentos imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe.

- **Risco tributário –** a Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o Fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, quotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos quotistas. Os

rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos quotistas na alienação ou no resgate das quotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

- **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação - Existe** o risco de as regras tributárias aplicáveis ao Fundo 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.

- **Risco de concentração da carteira do Fundo -** O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão de cotas para a aquisição dos empreendimentos imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa investir em outros empreendimentos imobiliários. Independentemente da possibilidade de investimento em diversos empreendimentos imobiliários pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de empreendimentos, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda e riscos relativos àqueles empreendimentos.

- **Risco da administração dos imóveis por terceiros -** Considerando que a administração dos empreendimentos imobiliários poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

- **Riscos jurídicos -** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados 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.

- **Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel** - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que poderão ser eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, se houver, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da

Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

- **Riscos ambientais** - Ainda que os empreendimentos imobiliários venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de empreendimentos situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

- **Risco de desapropriação** - Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do (s) empreendimento (s) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

- **Risco de sinistro -** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos 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 empreendimentos não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. 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.

- **Riscos de despesas extraordinárias –** O Fundo, na qualidade de proprietário dos empreendimentos, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das quotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem 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.

- **Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas –** Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos empreendimentos que integrarão o patrimônio do Fundo; consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos empreendimentos e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos empreendimentos e à redução do interesse de potenciais locadores e/ou adquirentes em espaços como o disponibilizado pelos empreendimentos.

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

- **Propriedade das cotas e não dos empreendimentos** – Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por empreendimentos imobiliários, a propriedade das quotas não confere aos cotistas a propriedade direta sobre tais empreendimentos. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

## 10. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é constituído pelos empreendimentos imobiliários mencionados na política de investimento do Fundo, das aplicações financeiras, do saldo de caixa e das despesas e provisões.

A Instituição Administradora não poderá, sem prévia anuência dos quotistas, praticar os seguintes atos:

- Aquisição ou alienação de imóveis ou das ações das sociedades investidas, ou parte deles;

- Concentração de 95% (noventa e cinco por cento) do total de ativos do Fundo em um único empreendimento, ou parte dele, podendo, entretanto, investir a totalidade dos ativos do Fundo em uma única sociedade que tenha como objetivo exclusivo negócios imobiliários, desde que esta sociedade tenha seus investimentos diversificado em pelo menos 3 (três) imóveis ou

empreendimentos imobiliários diferentes mesmo que tenham como clientes uma mesma pessoa natural ou jurídica;

- Investimentos em fundos de investimento ou valores mobiliários que sejam geridos, administrados ou emitidos pelo Administrador; e

- Emissão de novas quotas.

- A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos:

- Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; e

- Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliários;

O Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimentos de renda fixa e fundos referenciados DI ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

**Restrições**

Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

**a)** não podem integrar o ativo do Administrador e não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

**b)** não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

**c)** não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

**d)** não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser;

**e)** não podem ser objeto de constituição de ônus reais, exceto se já adquiridos com gravames, mediante prova inequívoca.

**Cotas de investimentos**

Em 31 de dezembro de 2024, o Patrimônio líquido está composto por 78,318409 cotas (78,318409 cotas em 2023), com valor unitário de R$ 3.969.252,516508 (R$ 3.923.122,509490 em 2023), totalizando R$ 310.866 (R$ 307.253 em 2023).

As cotas do Fundo são representadas por uma única classe com prazo de duração indeterminado.

**Emissão, resgate e amortização de cotas**

A Instituição Administradora, com vistas à constituição do Fundo, emitirá o total de 70 (setenta) cotas nominativas, em série única.

Cada cota prevista acima será colocada pelo valor de R$ 1.000 (um milhão de reais), totalizando, assim, a emissão de constituição do Fundo o valor de R$70.000 (setenta milhões de reais).

As cotas subscritas poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional, terrenos ou outros bens imóveis, bem como direitos reais de uso, gozo e fruição ou ainda quotas ou ações de sociedades cujo único objetivo seja de negócios imobiliários, observado o previsto nos artigos 11º e 12º da Instrução CVM nº 472/08, bem como a política de investimento do Fundo, sendo necessária a expressa concordância do Administrador.

As Cotas subscritas poderão ser integralizadas no prazo de 12 (doze) meses, mediante a assinatura do Boletim de Subscrição, que será autenticado pela Instituição Administradora ou pela Instituição autorizada a processa r a subscrição e integralização das Cotas.
As cotas do Fundo são transferíveis, em negociação privada, na Sede do Administrador ou em bolsa de valores ou no mercado de balcão.

Por proposta do Administrador, o Fundo poderá realizar futuras emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, observando que:

**a)** o valor de cada nova cota deverá ser igual ao valor patrimonial atualizado das cotas já emitidas;
**b)** aos cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, por prazo não inferior a 5 (cinco) dias, contados da divulgação de aviso específico;
**c)** as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes;
**d)** não há limite para subscrição de cotas por um mesmo subscritor, desde que um único investidor não subscreva a totalidade das cotas do Fundo.

As Cotas do Fundo serão objeto de oferta restrita destinadas exclusivamente a investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiros de 2009 ("Instrução CVM 476" e "Oferta Restrita").

As Cotas deverão ser subscritas pelos Cotistas, parcialmente ou totalmente, até a data de encerramento da respectiva Oferta Restrita e serão integralizadas em moeda corrente nacional e/ou mediante a entrega de ativos, em atendimento às chamadas de capital que venham a ser realizadas pela Instituição Administradora, neste último caso fora do âmbito da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. As cotas não subscritas até a data de encerramento da oferta, serão automaticamente canceladas.

Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, brasileiro ou estrangeiro.

Não obstante o disposto acima, nos termos da Lei nº 9.779/1999, conforme alterada, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligada, é de 25% (vinte e cinco por cento).

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o Fundo não emitiu cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo amortizou cotas no montante de R$ 10.500 (R$ 27.600 no exercício findo em 2023).

## 11. Negociação das cotas

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

## 12. Remuneração da administradora e da gestora

O Fundo cobrará Taxa de Administração da forma descrita abaixo:

A Taxa de Administração destinada ao Administrador será equivalente à percentagem de 0,0625% a.a. (seiscentos e vinte e cinco décimos de milésimos por cento ao ano) do Patrimônio Líquido com uma remuneração mínima mensal de R$ 10 (dez mil reais) ao mês, o que for maior, corrigido anualmente pelo IGP-M.

A Taxa de Gestão destinada ao Gestor será equivalente à percentagem de 0,18% a.a. (dezoito centésimos por cento ao ano) do Patrimônio Líquido, com mínimo mensal de R$ 5,833 (cinco mil, oitocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) ao mês, o que for maior, corrigido anualmente pelo IGP -M.
A Taxa de Custódia destinada ao Custodiante será equivalente à percentagem de 0,0625% a.a. (seiscentos e vinte e cinco décimos de milésimos por cento ao ano) do Patrimônio Líquido com uma remuneração mínima mensal de R$ 5 (cinco mil reais) ao mês, o que for maior, corrigido anualmente pelo IGP-M.

A Remuneração da Administradora será calculada e provisionada diariamente, com base no Patrimônio Líquido do dia útil imediatamente anterior, e o seu pagamento ocorrerá até o 5º (quinto) dia útil de cada mês calendário.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi apropriado no resultado o montante de R$ 202 a título de taxa de administração (R$ 202 em 2023), R$ 565 a título de taxa de gestão (R$ 556 em 2023) e R$ 196 a título de taxa de custódia (R$ 193 em 2023).

## 13. Prestadores de serviços

Os serviços são prestados:

| | |
|---|---|
| Custódia: | Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. |
| Controladoria: | Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. |
| Escrituração: | Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. |
| Gestão: | G5 Administradora de Recursos Ltda. |
| Tesouraria: | Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. |
| Distribuição de cotas: | Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. |
| | PortoFino Negócios Imobiliários Ltda. |
| Consultoria especializada: | Saito Serviços Ltda. |
| | Majofil Administradora Ltda. |

## 14. Custódia dos títulos em carteira

Os títulos públicos estão registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) do Banco Central do Brasil e os Títulos Privados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. A custódia dos investimentos em ações sem cotação em bolsa está sob a responsabilidade da Administradora ou de terceiros por ela contratados. As ações de companhias fechadas encontram-se registradas nos livros das respectivas companhias.

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

## 15. Partes relacionadas

O Fundo não possui títulos de emissão do Administrador ou do Gestor em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

O Fundo não operou com corretora ligada ao Administrador e ao Gestor nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

As operações do Fundo são feitas substancialmente por intermédio da Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Administradora do Fundo). A conta corrente do Fundo é mantida junto ao Banco Paulista S.A. As

operações de Compra e Venda Definitivas de Títulos Públicos Federais Realizadas com Partes Relacionadas.

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

Saldos das transações com o custodiante:

| | | 31/12/2024 | | 31/12/2023 | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Descrição** | **Parte relacionada** | **Ativo** | **Resultado** | **Ativo** | **Resultado** |
| Disponibilidade | Singulare C.T.V.M. | 5 | - | 1 | - |

| | | 31/12/2024 | | 31/12/2023 | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Descrição** | **Parte relacionada** | **Passivo** | **Resultado** | **Passivo** | **Resultado** |
| Taxa de Administração | Singulare C.T.V.M. | (17) | (202) | (17) | (202) |
| Taxa de Custódia | Singulare C.T.V.M. | (16) | (196) | (15) | (193) |
| Taxa de Gestão | G5 Administradora de Recursos | (47) | (565) | (44) | (556) |

## 16. Principais encargos debitados ao fundo

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

| **Encargos** | **31/12/2024** | **% do PL médio** | **31/12/2023** | **% do PL médio** |
|---|---|---|---|---|
| Taxa de administração | (202) | (0,06) | (202) | (0,06) |
| Taxa de gestão | (565) | (0,18) | (556) | (0,18) |
| Taxa de custódia e auditoria | (212) | (0,07) | (207) | (0,07) |
| Despesas com Consultores Especializados | (199) | (0,06) | (262) | (0,08) |
| Despesa com Consultoria Jurídica | (22) | (0,01) | (90) | (0,03) |
| Taxa de fiscalização – CVM | (31) | (0,01) | (30) | (0,01) |
| Despesas Tributárias | (72) | (0,02) | (90) | (0,03) |
| Despesas com administração imobiliária | (2.309) | (0,74) | (1.959) | (0,62) |
| Outras despesas | (4) | - | (12) | - |
| **Total:** | **(3.616)** | **(1,15)** | **(3.408)** | **(1,08)** |
| | | | | |
| **Patrimônio líquido - médio** | **312.310** | | **316.894** | |

## 17. Rentabilidade

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

| Data | PL líquido médio (R$ mil) | Valor da cota (R$) | Valor da cota teórica (*) | Rentabilidade (%) | Rentabilidade teórica acumulada (%)(*) |
|---|---|---|---|---|---|
| 31/12/2023 | 316.894 | 3.923.122,509490 | 4.280.930,867082 | (3,44) | 5,37 |
| 31/12/2024 | 312.310 | 3.969.252,516508 | 4.478.749,799973 | 1,18 | 4,62 |

(*) A rentabilidade apresentada foi calculada desconsiderando os efeitos das amortizações ocorridas nos exercícios.

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

## 18. Política de distribuição dos resultados

Pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) do resultado financeiramente realizado, apurado com base em balancete semestral ou balanço encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano deverão ser distribuídos trimestralmente aos Cotistas.

A parcela de resultados líquidos ainda não realizada financeiramente somente será objeto de distribuição quando da sua realização, permanecendo até então registrada em conta de lucros acumulados. Poderão ser também distribuídas, como resultados do Fundo, novas cotas em bonificação, na proporção às já possuídas pelos cotistas quando ocorrerem as seguintes situações:

**a) Em decorrência de reavaliações de imóveis; e**

**b) Em decorrência de retenção de resultados para aplicação em novos imóveis.**

Em 20 de janeiro de 2023 o Fundo distribuiu rendimentos extraordinários no montante de R$ 10.954 referente ao exercício de 2022.

| Rendimentos a distribuir | 1º semestre | 2º semestre |
|---|---|---|
| **Receitas - regime de caixa no exercício** | **16.201** | **16.648** |
| (+) Dividendos recebidos | 583 | 95 |
| (+) Aluguéis recebidos | 14.282 | 15.147 |
| (+) Outras receitas | 1.336 | 1.406 |
| **Despesas - regime de caixa no exercício** | **(1.791)** | **(1.918)** |
| **Rendimentos a distribuir** | **14.410** | **14.730** |
| **95%** | 13.690 | 13.994 |
| **Total de rendimentos distribuídos** | **13.998** | - |
| **Total de rendimentos a distribuir** | - | **13.994** |

## 19. Política de divulgação das informações

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

## 20. Legislação tributária

### Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos com operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda nem ao IOF.

### a) Cotistas

### I) Imposto de renda

Conforme as alterações ocorridas na tributação de fundos de investimentos decretadas pela Lei nº 14.754/2023, e demais normativos vigentes, os rendimentos dos cotistas serão tributados conforme abaixo:

**Fundo sujeito a regra geral**

**I) Longo prazo**

Estes fundos são tributados em dois momentos:

- Tributação periódica: Ocorre nos meses de maio e novembro, em que são tributados à alíquota de 15% dos rendimentos auferidos desde (i) o primeiro aporte ou (ii) desde a última tributação; e

- Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que são sujeitas as seguintes alíquotas: 22,5% em aplicações com prazo de até 180 dias; 20,0% em aplicações com prazo de 181 a 360 dias; 17,5% em aplicações com prazo de 361 a 720 dias; 15,0% em aplicações com prazo superior a 720 dias.

**II) Curto prazo**

Estes fundos são tributados em dois momentos:

- Tributação periódica: Ocorre nos meses de maio e novembro, em que são tributados à alíquota de 20% dos rendimentos auferidos desde (i) o primeiro aporte ou (ii) desde a última tributação; e

- Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que são sujeitas as seguintes alíquotas: 22,5% em aplicações com prazo de até 180 dias; 20,0% em aplicações com prazo acima de 181 dias.

**Fundo não sujeito a regra geral**

**A regra geral não é aplicada para os seguintes fundos:**

- Fundo de Investimento em Participações (FIP) enquadrados como entidade de investimento;

- Fundo de Investimento em Índice de Mercado enquadrados como entidade de investimento, com exceção dos ETFs de Renda Fixa;

- Fundo de Investimento em Direitos Creditórios enquadrados como entidade de investimento com carteira composta de, no mínimo, 67% de direitos creditórios; e

- Fundo de investimento que invista, no mínimo, 95% do seu patrimônio líquido nos fundos acima citados.
- Nestes casos, os fundos são tributados em apenas um momento:

- Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que é sujeita à alíquota de 15%.

- As regras tributárias acima descritas não se aplicam aos cotistas sujeitos às regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

**IOF (Decreto nº 6.306/07, de 14 de dezembro de 2007)**

Os resgates, quando realizados em prazo inferior a 30 dias, estarão sujeitos à cobrança de IOF. A alíquota do IOF será de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, limitado a um percentual do rendimento da operação, decrescente em função do prazo da aplicação. Para os resgates efetuados a partir do trigésimo dia da data da aplicação, não haverá cobrança desse IOF.

Os cotistas isentos, imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte e ou IOF.

## 21. 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 abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em

**31 de dezembro de 2024:**

| **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado** | **Nível 1** | **Nível 2** | **Nível 3** | **Total** |
|---|---|---|---|---|
| Cotas de fundo de renda fixa | 9.177 | – | – | 9.177 |
| Propriedades para investimento | – | – | 254.158 | 254.158 |
| Ações/cotas de companhias fechadas | – | – | 27.955 | 27.955 |
| **Total do ativo** | **9.177** | **-** | **282.113** | **291.290** |

**31 de dezembro de 2023:**

| **Cotas de fundo de renda fixa por meio do resultado** | **Nível 1** | **Nível 2** | **Nível 3** | **Total** |
|---|---|---|---|---|
| Cotas de fundo de renda fixa | 3.478 | – | – | 3.478 |
| Propriedades para investimento | – | – | 254.158 | 254.158 |
| Ações/cotas de companhias fechadas | – | – | 27.955 | 27.955 |
| **Total do ativo** | **3.478** | **-** | **282.113** | **285.591** |

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

A apuração do valor justo das propriedades para investimento está demonstrada na nota explicativa nº 6 (Propriedades para investimento).

## 22. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

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

## 23. Demandas judiciais

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

## 24. Deliberações em assembleias

Ata de assembleia geral de cotistas datada de 07 de fevereiro de 2024:

Os cotistas, sem ressalva, aprovam:

O reinvestimento do valor não distribuído dos rendimentos auferidos pelo Fundo no período compreendido entre os meses de julho e dezembro do ano de 2023, no valor de R$ 14.130.871,18 (quatorze milhões, cento e trinta mil, oitocentos e setenta e um e dezoito centavos) referente ao percentual de 95% (noventa e cinco por cento) do resultado auferido no semestre.

## 25. Fato relevante

### RCVM 175

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou, em 23 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175 ("RCVM 175/2022") que dispõe sobre a

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

**Lei nº 14.754**

Em 13 de dezembro de 2023 foi sancionada a Lei n° 14.754, esta Lei dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento no País e da renda auferida por pessoas físicas residentes no País em aplicações financeiras, entidades controladas e trusts no exterior, e altera as Leis nºs 11.033, de 21 de dezembro de 2004, 8.668, de 25 de junho de 1993, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil); revoga dispositivos das Leis nºs 4.728, de 14 de julho de 1965, 9.250, de 26 de dezembro de 1995, 9.532, de 10 de dezembro de 1997, 10.426, de 24 de abril de 2002, 10.892, de 13 de julho de 2004, e 11.033, de 21 de dezembro de 2004, do Decreto-Lei nº 2.287, de 23 de julho de 1986, e das Medidas Provisórias nºs 2.189-49, de 23 de agosto de 2001, e 2.158-35, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

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

A Administradora está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo Regulador. Na data de publicação dessas demonstrações contábeis, não há impactos relevantes decorrentes da publicação da nova Resolução.

## 26. Eventos subsequentes

**Ata de assembleia geral de cotistas datada de 21 de janeiro de 2025:**

Ordem do dia: Deliberar sobre a não distribuição dos rendimentos auferidos pelo Fundo no segundo semestre de 2024.

Considerações preliminares: Os cotistas declaram que tiveram acesso a todas as informações necessárias para que pudessem deliberar de forma livre e independente acerca do objeto da Ordem do Dia. O resultado auferido pelo Fundo, referente ao percentual de 95% no semestre, totalizou o valor de R$ 14.092.964,22 (quatorze milhões e noventa e dois mil e novecentos e sessenta e quatro reais e vinte e dois centavos), apurado segundo regime de caixa.

Deliberações: Os cotistas, de forma unânime, sem quaisquer ressalvas ou reservas, aprovam a não distribuição dos rendimentos auferidos pelo Fundo no período entre julho e dezembro de 2024. Os cotistas reconhecem e reiteram a amortização parcial de contas ocorrida em 02 de dezembro de 2024 e concordam com a não distribuição dos resultados do último semestre para que o Fundo possa reinvestir o montante de acordo com sua Política de Investimentos.

| **Robson Roble** | **Daniel Doll Lemos** |
|---|---|
| Contador | Diretor responsável |
| CRC-1SP250475/O-0 | |