Petros Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 18.330.535/0001-96
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.
CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras **3**

Balanços patrimoniais **7**

Demonstrações do resultado **8**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido **9**

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto **10**

Notas explicativas às demonstrações financeiras **11**

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Petros Fundo de Investimento Imobiliário - FII

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Petros Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Valor justo das propriedades para investimento do Fundo	
Veja a Nota 7 das demonstrações financeiras	
Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía 96,33% de seu patrimônio líquido representado por ativos classificados como propriedades para investimento, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, premissas que se baseiam principalmente no período projetivo, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses ativos e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e dados do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse laudo, que se baseiam principalmente no período projetivo, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância; • Análise, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal laudo de avaliação; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os critérios utilizados para a mensuração das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora 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 pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

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 administração.

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

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

Comunicamo-nos com a administração 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.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 F SP



Willian Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP281835/O-2

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Petros Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ (18.330.535/0001-96)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanços patrimoniais dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Disponibilidades		-	0,00%	4	0,01%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Operações compromissadas	**5.1**	11.037	4,41%	5.495	2,46%
Aluguéis a receber	**6.1**	18.452	7,37%	19.119	8,54%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	**6.2**	(17.206)	-6,87%	(17.372)	-7,76%
Outros créditos		-	0,00%	167	0,07%
		12.283	**4,90%**	**7.413**	**3,32%**
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		267.832	106,95%	267.832	119,70%
Obras em andamento		1.360	0,54%	-	0,00%
Ajuste de avaliação ao valor justo		(27.966)	-11,17%	(44.432)	-19,87%
	7	**241.226**	**96,33%**	**223.400**	**99,84%**
Total do ativo		**253.509**	**101,23%**	**230.813**	**103,16%**

Passivo	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	**9**	2.906	1,16%	1.377	0,62%
Provisões e contas a pagar		180	0,07%	196	0,09%
Outros		-	0,00%	5.495	2,46%
Total do passivo		**3.086**	**1,23%**	**7.068**	**3,16%**
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	**10.1**	500.000	199,66%	500.000	223,47%
Amortização de cotas	**10.3**	(237.927)	-95,01%	(237.927)	-106,34%
Prejuízos acumulados		(11.650)	-4,65%	(38.328)	-17,13%
Total do patrimônio líquido		**250.423**	**100,00%**	**223.745**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**253.509**	**101,23%**	**230.813**	**103,16%**

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

Petros Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ (18.330.535/0001-96)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	**6.1**	19.714	17.577
Receita com reversão/(Provisão) para devedores duvidosos		-	57
		19.714	**17.634**
Custo de propriedades para investimento vendidas			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**7**	16.466	10.472
		16.466	**10.472**
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	**12**	(807)	(6.419)
		(807)	**(6.419)**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**35.373**	**21.687**
Outros ativos financeiros			
Receita com operações compromissadas		849	884
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(99)	-
		750	**884**
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	**12**	(196)	-
Taxa de administração	**8 e 12**	(1.650)	(1.660)
Outras receitas/(despesas) operacionais	**19.4**	5.417	(6.024)
		3.571	**(7.684)**
Lucro líquido do exercício		**39.694**	**14.887**
Quantidade de cotas integralizadas	**10.1**	**474.468**	**474.468**
Lucro líquido por cota integralizada - R$		**83,66**	**31,38**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**527,80**	**471,57**

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

Petros Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ (18.330.535/0001-96)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Amortização de cotas de investimento integralizadas	Lucros/ (Prejuízos) acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022		**500.000**	**(237.927)**	**(41.026)**	**221.047**
Lucro líquido do período		-	-	14.887	14.887
Rendimentos declarados	**9**	-	-	(12.189)	(12.189)
Saldo em 31 de dezembro de 2023		**500.000**	**(237.927)**	**(38.328)**	**223.745**
Lucro líquido do exercício		-	-	39.694	39.694
Rendimentos declarados	**9**	-	-	(13.016)	(13.016)
Saldo em 31 de dezembro de 2024		**500.000**	**(237.927)**	**(11.650)**	**250.423**

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

Petros Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ (18.330.535/0001-96)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de Reais

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Receitas com operações compromissadas		849	884
Recebimento de receitas de aluguéis		20.381	17.340
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(807)	(6.419)
Pagamento de taxa de administração		(1.623)	(1.321)
Outros pagamentos operacionais		(407)	(792)
Caixa líquido das atividades operacionais		**18.393**	**9.692**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Benfeitorias em imóveis para renda	**7.2**	(1.360)	-
Caixa líquido das atividades de investimento		**(1.360)**	**-**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos distribuídos	**9**	(11.495)	(12.118)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(11.495)**	**(12.118)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**5.538**	**(2.426)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		**5.499**	**7.925**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		**11.037**	**5.499**

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

1. Contexto operacional

O Petros Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 07 de junho de 2013, com prazo de de duração inderteminado, destinado a receber, exclusivamente, aplicações da FUNDAÇÃO PETROBRAS DE SEGURIDADE SOCIAL – PETROS ("FUNDAÇÃO"), dos planos de benefícios por ela administrados, do plano de gestão administrativa e/ou dos Fundos de Investimento ("FI") e Fundos de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento ("FIC FI"), tendo iniciado suas operações em 13 de agosto de 2013.

O Fundo tem por objeto a aquisição, exploração e/ou venda de imóveis comerciais e/ou industriais, incluindo centros de distribuição, condomínios logísticos, galpões não industriais, lajes corporativas, lojas, centros comerciais ("shopping centers"), salas comerciais e galpões industriais, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e gravames, cujas obras de construção estejam concluídas e que possuam o respectivo "habite-se" expedido pela autoridade administrativa competente, preferencialmente com padrão construtivo (no caso de lajes corporativas e salas comerciais) superior à classificação "A", e preferencialmente com certificação e orientação ambiental das edificações ("Ativos Alvo").

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 4.

As cotas não serão registradas para negociação secundária em mercados regulamentados.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, contempla o período de 1º de janeiro a 13 de agosto de 2024, o qual estava sob a administração da BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2025.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos 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, na seguinte categoria:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

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.

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Propriedades para investimentos

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

3.4 Provisões e 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. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Operações compromissadas

As operações compromissadas são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado “pro-rata dia”, em função do prazo da operação e valor de vencimento.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

a. taxas de juros;

b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;

c. flutuações cambiais;

d. inflação;

e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

f. política fiscal;

g. instabilidade social e política; e

h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.1.7 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.8 Risco tributário

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

4.1.9 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitiga-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1. De caráter não imobiliário	31/12/2024	31/12/2023
Operações compromissadas (a)	11.037	5.495
	11.037	**5.495**

(a) Está composto por operações compromissadas de curtíssimo prazo vinculadas a Notas do Tesouro Nacional (NTN-B), Letras do Tesouro Nacional (LTN) e Letra Financeira do Tesouro (LFT). São operações com compromisso de revenda em 02/01/2025, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação, sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A.

6. Contas a receber

6.1. Contas a receber

Os valores que compõem o contas a receber compreendem Aluguéis a receber, vencidos e vincendos relativos à locação dos imóveis Henry Ford - Osasco, Cardoso Martins - Belford Roxo, Praça Rio Grande Shopping Center - Rio Grande, e Gonsalves Dias - Nova Iguaçu.

Contas a receber	31/12/2024	31/12/2023
Aluguéis a receber	18.452	19.119

Os valores que compõem o contas a receber de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	31/12/2024	31/12/2023
Vencidos até 120 dias	881	1.747
Vencidos de 181 a 360 dias	17.571	17.372
	18.452	**19.119**

6.2. Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Os valores que compõem a referida provisão apresentam o seguinte vencimento:

Prazo	31/12/2024	31/12/2023
Vencidos de 181 a 360 dias	(17.206)	(17.372)
	(17.206)	**(17.372)**

A movimentação da provisão no exercício pode ser assim demonstrada:

	31/12/2024	31/12/2023
Saldo no início do exercício	17.372	17.429
Reversão de provisão	(166)	(57)
Saldo ao final do exercício	**17.206**	**17.372**

O saldo registrado na conta provisão para devedores duvidosos refere-se à inadimplência em relação a valores a receber do prêmio de locação do empreendimento Praça Rio Grande Shopping Center, do período de março de 2016 a setembro de 2017, no valor de R$ 17.206 (2023 - R$ 17.372). Não obstante, o Fundo contratou a Madrona Advogados, para tratar da execução de título extrajudicial movida pelo Fundo, relativo ao prêmio de locação não recebido no período de março de 2016 a setembro de 2017. Até 31 de dezembro de 2022 foi expedida certidão informando que a decisão que inadmitiu o Recurso Especial do Fundo e da Administradora do Fundo transitou em julgado em 25 de outubro de 2022 e a Apelação nº 1032897-65.2017.8.26.0100, interposta pelas duas Executadas, foi remetida para a vara de origem. Em 17 de janeiro de 2023, foi praticado ato ordinatório determinando que seja cumprido o Acórdão, devendo a parte exequente instaurar incidente para início do cumprimento.

7. Propriedades para investimento

7.1. Descrição dos empreendimentos	31/12/2024	31/12/2023
(1) Henry Ford - Osasco - localizado na avenida Henry Ford, no múnicipio de Osasco, Estado de São Paulo, com o terreno de 35.704,30 m², registrado sobre a matricula n° 27.683.	119.573	93.336
(2) Cardoso Martins - Belford Roxo - localizado na avenida Cardoso martins, no múnicipio Belford Roxo, Estado do Rio de Janeiro, com o terreno de 51.419,95 m², registrado sobre a matricula n° 5.460	74.726	79.561
(3) Praça Rio Grande Shopping Center - Rio Grande - localizado na Rua Jockey Clube, no múnicipio de Rio Grande, Estado do Rio Grande do Sul, com o terreno de 125.157,56, registrado sobre a matricula n° 68.000	22.551	24.843
(4) Gonçalves Dias - Nova Iguaçu - localizado na Estrada Gonçalves Dias, no múnicipio de Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro, com o terreno de 16.505,00 m², registrado sobre a matricula n° 49.132	24.376	25.660
	241.226	**223.400**

7.2. A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no período está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2022	**212.928**
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	10.472
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**223.400**
Benfeitorias em imóveis para renda	1.360
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	16.466
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**241.226**

7.3. Avaliação a valor justo

	31/12/2024				
Empreendimento	**Método**	**Percentual de vacância**	**Período de análise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
(1) Henry Ford - Osasco	(a)	0%	10 anos	9,50% a.a.	8,50% a.a.
(2) Cardoso Martins - Belford Roxo	(a)	0%	10 anos	8,50% a.a.	9,25% a.a.
(3) Praça Rio Grande Shopping Center - Rio Grande	(a)	0%	10 anos	11,00% a.a.	9,25% a.a.
(4) Gonçalves Dias - Nova Iguacu	(a)	0%	10 anos	11,00% a.a.	9,25% a.a.

	31/12/2023				
Empreendimento	**Método**	**Percentual de vacância**	**Período de análise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
(1) Henry Ford - Osasco	(a)	0%	10 anos	9,75% a.a.	9,00% a.a.
(2) Cardoso Martins - Belford Roxo	(a)	0%	10 anos	8,50% a.a.	9,00% a.a.
(3) Praça Rio Grande Shopping Center - Rio Grande	(a)	31%	10 anos	9,50% a.a.	11,00% a.a.
(4) Gonçalves Dias - Nova Iguacu	(a)	0%	10 anos	9,25% a.a.	9,00% a.a.

O valor justo correspondente as propriedades para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield, datado de novembro de 2024 e 2023, e aprovado pela administração em fevereiro de 2025 e 2024. O valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

O método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa foi o método escolhido como o que melhor representa o valor do imóvel, sendo a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade. Leva em consideração todas as mudanças potenciais de valor da receita oriunda dos aluguéis ao longo de seu horizonte de análise.

A Cushman & Wakefield, possui uma equipe de Avaliação e Consultoria (Valuation & Advisory) que é uma das maiores e mais respeitadas no segmento de avaliação imobiliária no setor. Nos últimos 30 anos, estabeleceram-se como a consultoria de avaliação de confiança da corporações, instituições e investidores em todo o mundo, sendo pioneira em avaliação de Shoppings Centers no Brasil, implantando a ferramenta global para a avaliação, Argus Software. A célula de avaliação para varejo, produz anualmente cerca de 120 avaliações de Shoppings Centers atendendo os principais empreendedores mercado, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores.

8. Encargos e taxa de administração

	31/12/2024	31/12/2023
Taxa de administração	1.650	1.660
	1.650	**1.660**

A Taxa de Administração será paga, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, e será composta, considerando os itens I e II abaixo, da seguinte forma: (I) O Administrador, Custodiante, Controlador (na qualidade de responsável pela controladoria) e Escriturador de Cotas, receberão, em conjunto, pela prestação direta dos serviços, parcela da Taxa de Administração correspondente a um percentual aplicável sobre o Patrimônio Líquido do Fundo vigente, conforme tabela abaixo, a qual será apropriada e provisionada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observado o valor mínimo mensal de R$ 25 (vinte e cinco mil reais):

Patrimônio Líquido do Fundo	% de Remuneração do Administrador
Até R$ 200.000	0,18% ao ano
Entre R$ 200.001 e R$ 500.000	0,16% ao ano
Superior a R$ 500.001	0,14% ao ano

(II) Pelos serviços de gestão, será devida pelo Fundo ao Gestor o percentual de 0,60% (seis décimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, a qual será apropriada e provisionada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

9. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado parcial apurado segundo regime de caixa ao longo de cada semestre pode, a critério do Consultor Imobiliário ou do Gestor, conforme o caso, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º dia Útil do mês subsequente ao mês de apuração, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. O eventual saldo que ultrapassar o montante de 95%, que não tenha sido distribuído como antecipação pode, a critério do Gestor em comum acordo com o Administrador: (i) ser distribuído aos cotistas no 10º dia útil dos meses de fevereiro e agosto imediatamente após o encerramento do referido semestre; (ii) ser reinvestido em Aplicações Financeiras ou Ativos Alvo; ou (iii) ser destinado à Reserva de Contingência; admitindo-se, nas hipóteses (ii) e (iii), acima, sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	39.694	14.887
Variação patrimonial em títulos de renda fixa	(5.784)	2.426
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(16.466)	(10.472)
Despesas operacionais	(5.361)	5.348
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	**12.083**	**12.189**
Retenção de rendimentos (*)	(2.117)	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	**(2.117)**	**-**
Rendimentos declarados	**9.966**	**12.189**
Rendimentos (a distribuir)	2.906	(1.377)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	(1.377)	1.306
Rendimentos distríbuídos	**11.495**	**12.118**
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	82,48%	99,42%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	**(2.117)**	-

(*) O Termo de Apuração do procedimento de consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 29 de janeiro de 2025 e encerrada 13 de fevereiro de 2025 publicou a deliberação da aprovação a retenção de 5% do resultado semestral gerado pelo Fundo, no 1º (primeiro) e no 2º (segundo) semestre de 2025, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho de 2025 e 31 de dezembro de 2025. Dessa forma, os rendimentos serão retidos para manutenção de liquidez e/ou possíveis reinvestimentos em ativos alvo, bem como novos investimentos, conforme o caso. Em suma, os rendimentos retidos poderão ser, a critério da Gestora, aplicados e/ou reinvestidos em ativos alvo e/ou ativos de liquidez, nos termos do regulamento, para posterior distribuição aos Cotistas.

10. Patrimônio Líquido

10.1. Cotas de investimentos integralizadas

	31/12/2024		31/12/2023	
	Quantidade	**R$**	**Quantidade**	**R$**
Cotas de investimentos integralizadas	474.468	500.000	474.468	500.000
	474.468	**500.000**	**474.468**	**500.000**
Valor por cota (valor expresso em reais)		**1.053,81**		**1.053,81**

10.2. Emissão de novas cotas

A Primeira Emissão de Cotas do Fundo será composta por 500.000 cotas, com valor unitário de emissão de R$ 1 (mil reais) cada, perfazendo a Primeira Emissão de Cotas do Fundo o montante total de R$ 500.000 (quinhentos milhões de reais). A oferta pública das cotas da Primeira Emissão de Cotas do Fundo poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, na hipótese da subscrição e integralização de, no mínimo 50.000 cotas, equivalentes a R$ 50.000 (cinquenta milhões de reais).

Durante os execícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não foram emitidas novas cotas.

10.3. Amortização de cotas

O Fundo pode amortizar as suas cotas a critério do Consultor Imobiliário ou do Gestor, conforme o caso, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos, sendo certo que, durante o Período de Investimentos o Consultor Imobiliário ou o Gestor, conforme o caso poderá utilizar os recursos decorrentes do desinvestimento do Fundo para aquisição de Ativos Imobiliários e/ou Imóveis.

Durante os execícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve amortização de cotas.

10.4. Gastos com colocação de cotas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

10.5. Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, pode ser formada uma reserva de contingência pela Gestora, a qualquer momento, mediante comunicação prévia ao cotista do fundo, por meio da retenção de até 5% ao mês do valor a ser distribuído aos cotistas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

11. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	39.694	14.887
Patrimônio líquido inicial	223.745	221.047
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	**17,74%**	**6,73%**

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

12. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	807	0,34%	6.419	2,91%
Despesa de consultoria	196	0,08%	-	0,00%
Taxa de administração	1.650	0,70%	1.660	0,75%
Despesas operacionais	-	0,00%	6.024	2,73%
	2.653	**1,12%**	**14.103**	**6,39%**
Patrimônio líquido médio do exercício		**234.391**		**220.945**

13. Tributação

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

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

14. Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo possuía processos de natureza cível classificados como perda “possível” no polo passivo no montante de R$ 3.865 (R$ 3.876 em 2023), o qual não requer provisão.

15. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

16. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 8 e 13.

17. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 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.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

	31/12/2024			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	-	11.037	-	11.037
Ações de companhias fechadas	-	-	241.226	241.226
Total do ativo	**-**	**11.037**	**241.226**	**252.263**

	31/12/2023			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	-	5.495	-	5.495
Ações de companhias fechadas	-	-	223.400	223.400
Total do ativo	**-**	**5.495**	**223.400**	**228.895**

18. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades como gestora do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do mesmo, Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não foram realizadas operações com instrumentos financeiros derivativos.

19. Outras informações

19.1. Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda, somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.□

19.2. A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

As alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 31 de dezembro de 2024.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

19.3. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, através do Instrumento Particular de Conclusão e Consulta Formal realizado em 05 de agosto de 2024, deliberou a substituição dos prestadores de serviços de administração e gestão, deliberado na consulta formal de 13 de junho de 2024, com efetivação a partir do fechamento de 13 de agosto de 2024 (exceto a substituição do gestor do Fundo, cuja efetivação se deu no fechamento de 17 de junho de 2024).

O Instrumento Particular de Conclusão de Consulta Formal realizado em 13 de junho de 2024, deliberou as seguintes matérias: (i) a substituição do gestor do Fundo, de Valora Gestão de Investimentos Renda Fixa Ltda., para o BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda., (ii) a transferência de administração do Fundo para o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, (iii) a substituição do prestador de serviços de custódia de ativos financeiros e tesouraria, de Banco Bradesco S.A., para Banco BTG Pactual S.A., (iv) a substituição do prestador de serviços de contabilidade, processamento da carteira, controle e processamento de títulos e valores mobiliários e escrituração de cotas, de Banco Bradesco S.A., para BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. O item (i) acima passa a vigorar a partir do fechamento de 17 de junho de 2024, quanto aos demais itens, a efetivação ficou condicionada à conclusão dos trabalhos de atualização do valor justo dos ativos do Fundo.

19.4. Considerando que o Fundo adota a cota de abertura para apuração do seu patrimônio líquido, ao final do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo reconheceu resultado negativo de R$ 5.495 de aprovisionamento e ajustes patrimoniais para garantir que o patrimônio líquido e o valor da cota do Fundo refletissem de forma precisa as transações realizadas pelo Fundo no último dia do exercício anterior. O resultado de R$ 5.496, reconhecido no período de 1º de janeiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, apresentado da Demonstração do resultado em “Outros ativos financeiros - Aprovisionamento e ajustes patrimoniais”, refere-se, substancialmente, à equalização do valor da cota e do patrimônio líquido do Fundo, em virtude dos efeitos mencionados anteriormente.

20. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2024 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *