



Diamante Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 26.642.727/0001-66
Relatório dos Auditores Independentes sobre às Demonstrações Financeiras

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024

RT 181/2025

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

Relatório do auditor independente sobre às demonstrações financeiras	1
--	---

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial	5
Demonstração do resultado	6
Demonstração da mutação do patrimônio líquido	7
Demonstração do fluxo de caixa	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9

Relatório dos Auditores Independentes sobre às Demonstrações Financeiras

Aos
Cotistas e Administrador do
Diamante Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Diamante Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo")**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo 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 **Diamante Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e de 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 regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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

Principais assuntos de auditoria

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

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

Valor justo das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo reconheceu nas demonstrações financeiras ativos classificados como propriedades para investimento, no valor de R\$ 251.360, correspondente a 101,50% do seu patrimônio líquido. Esses investimentos são mensurados por seu valor justo, obtido através de laudo de avaliação econômico e financeira, elaborado por avaliador independente. O cálculo do valor justo envolve, dentre outros, dados e premissas relevantes, além do uso significativo de julgamentos. Devido à relevância desses investimentos e de sua mensuração, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria sobre as propriedades para investimento incluíram, mas não foram limitados a:

- Entendimento das políticas e metodologias utilizadas pela Administradora do Fundo;
- Análise das propriedades desses investimentos por meio do confronto com informações externas disponibilizadas pela Administradora;
- Através dos nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na elaboração dos laudos de avaliação;
- Através dos nossos especialistas em finanças corporativas, analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos no laudo de avaliação; e
- Avaliação das divulgações nas demonstrações financeiras do Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as propriedades para investimento, consideramos que os critérios e premissas adotadas pela Administradora do Fundo para apuração e registro destas propriedades são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras do Fundo referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório datado em 26 de março de 2024, sem modificação de opinião.

Responsabilidades da administração e da governança 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 Investimento regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), 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, dentro das prerrogativas previstas na regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e 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.

- Concluimos 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 manterem 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 do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação à administração do Fundo, 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.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2025.

RSM ACAL AUDITORES INDEPENDENTES S/S

CRC - RJ – 4080/O-9

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Josias Pereira Cardoso".

Josias Pereira Cardoso

Contador – CRC-RJ – 115.515/O-1

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.642.727/0001-66

(Administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 59.281.253/0001-23

Balanço patrimonial 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					
Caixas e equivalentes de caixa	4	-	0,00%	-	0,00%
Operações compromissadas - LFT		5.607	2,26%	2.366	1,47%
Operações compromissadas - NTN		5.607	2,26%	2.366	1,47%
Contas a receber					
Aluguéis, estacionamento e taxa de adesão	5	19.977	8,07%	17.598	10,96%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	6	(14.767)	-5,96%	(13.736)	-8,55%
		5.211	2,10%	3.863	2,40%
Outros créditos					
Impostos a compensar		123	0,05%	4	0,00%
Despesa antecipada - Taxa de fiscalização		10	0,00%	7	0,00%
		133	0,05%	11	0,01%
Não Circulante					
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados	7	251.360	101,50%	256.100	159,42%
		251.360	101,50%	256.100	159,42%
Total do ativo		262.311	105,93%	262.340	163,31%
Passivo	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Impostos e contribuições a pagar	19.iii	14.045	5,67%	29.549	18,39%
Taxa de administração		30	0,01%	30	0,02%
Auditoria e custódia		7	0,01%	69	0,05%
Valores a pagar		595	0,25%	100	0,07%
		14.678	5,93%	29.749	18,52%
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Distribuição de resultados a pagar anos anteriores	9	-	0,01%	4.273	2,67%
Distribuição de resultados a pagar	9	-	0,00%	532	0,33%
A pagar aquisição shopping Estação	8	-	0,00%	67.147	41,80%
		-	0,00%	71.951	44,79%
Total do passivo		14.677	5,93%	101.700	63,31%
Total do patrimônio líquido	10	247.634	100,00%	160.640	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		262.311	105,93%	262.340	163,31%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.642.727/0001-66

(Administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 59.281.253/0001-23

Demonstração do resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023

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

	Nota	Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
Receitas e despesas com propriedades para Investimento	11		
Receitas de aluguéis e Taxas		24.601	15.535
Receita de estacionamento		3.686	995
Ajuste a valor justo		(10.884)	635
Provisão para créditos de liquidação duvidosa		(1.031)	349
Comissões		-	(417)
Administração do condomínio		(1.635)	(222)
Vacância		(1.061)	(1.157)
Outras (despesas) receitas		(642)	-
		13.035	15.718
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Resultado com operações compromissadas		530	74
Receita financeira líquida		292	-
		822	74
Outras receitas e despesas			
Juros sobre obrigações por aquisição de imóvel	8	(3.036)	(147)
Provisão com imposto de renda		-	(17)
		(3.036)	(163)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		10.821	15.629
Receitas (despesas) operacionais	12	2.623	(13.038)
Descontos contratuais		-	(6.850)
Despesas tributárias		3.160	(5.630)
Taxa de administração		(363)	(363)
Consultoria		(82)	(6)
Auditoria e custódia		15	(62)
Corretagem		-	(13)
Taxa de fiscalização da CVM		(27)	(58)
Tarifa bancárias		(11)	(8)
Outras despesas operacionais		(70)	(48)
Lucro líquido do exercício		13.443	2.591
Quantidade de cotas em circulação		17.779,747	12.510.817
Resultado por cota - R\$		756,104	207,133
Valor patrimonial da cota - R\$		13,9279	12,8401

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.642.727/0001-66

(Administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 59.281.253/0001-23

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais

	Cotas integralizadas	Distribuição de rendimentos	Resultados acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022	146.107	(1.164)	(47.988)	96.955
Aplicações do período	68.443	-	-	68.443
Resultado do período	-	-	2.591	2.591
Distribuição de rendimentos	-	(7.350)	-	(7.350)
Em 31 de dezembro de 2023	214.550	(8.514)	(45.397)	160.639
Aplicações do período	69.278	-	-	69.278
Resultado do período	-	-	13.444	13.444
Distribuição de rendimentos	-	4.273	-	4.273
Em 31 de dezembro de 2024	283.828	(4.241)	(31.953)	247.634

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Diamante Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 26.642.727/0001-66

(Administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 59.281.253/0001-23

Demonstração do fluxo de caixa (método indireto)

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais

	Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
Resultado do exercício	13.443	8.706
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
Ajuste a valor justo das propriedades de investimento	10.884	(635)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	1.031	(349)
Provisão de impostos	(15.504)	5.357
	9.854	6.965
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Impostos a compensar	(119)	0
Provisão auditoria / custódia	(62)	(29)
Provisão taxa de administração	0	1
Valores a receber	(2.379)	473
Valores a pagar	495	(127)
Outros pagamentos (recebimentos) diversos	-	(66)
Provisão taxa de fiscalização	(3)	(7)
Juros sobre obrigações por aquisição de imóvel	-	147
Distribuição de resultados a pagar	(532)	12
Caixa líquido das atividades operacionais	(2.601)	404
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de ativos imobiliários	(67.147)	(67.000)
Gastos com propriedades para investimentos acabados	(6.144)	-
Caixa líquido das atividades de investimento	(73.290)	(67.000)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Emissão de cotas	69.278	68.443
Rendimentos pagos	-	(7.350)
Caixa líquido das atividades de financiamento	69.278	61.093
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	3.241	1.462
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	2.366	904
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.607	2.366
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	3.241	1.462

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais - exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O Diamante Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A DTVM (Até 29 de janeiro de 2021 pelo Banco Modal S.A.), foi constituído em 10 de novembro de 2016 e iniciou suas operações em 13 de fevereiro de 2017, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de dez anos, podendo ser prorrogado por mais cinco anos, conforme deliberado em assembleia geral de cotistas.

A gestão da carteira do Fundo compete a BTG Pactual Gestora de Investimentos Alternativos Ltda.

Os serviços de custódia e tesouraria do Fundo competem ao Administrador.

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, brasileiras ou estrangeiras. Não há limitação no público alvo do Fundo.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no seu regulamento, preponderantemente, por meio de investimento no imóvel do tipo empreendimento comercial denominado Shopping Ventura, localizado na cidade de Curitiba, Paraná, na Rua Itacolomi, nº. 292 e no imóvel no qual se encontra o empreendimento comercial denominado Shopping Estação também localizado em Curitiba, Paraná, na Av. Sete de Setembro, nº 2.775, bairro Rebouças e por meio da aquisição de outros imóveis, desde que aprovados em Assembleia Geral de Cotistas.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC. Não obstante a diligência do Administrador no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o seu patrimônio, pelas características dos ativos que o compõem, os quais o sujeitam a oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerente de tais ativos.

2 Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516 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 poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o real (R\$), mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

3 Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação do resultado

As receitas e despesas são registradas por regime de competência.

b) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante e 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 doze 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 doze meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, doze meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data de aquisição, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

d) Propriedades para investimento

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo por meio da elaboração de laudo de avaliação feito por empresa especializada. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado. A metodologia e as premissas utilizadas para a mensuração do valor justo estão descritas detalhadamente na Nota Explicativa 7 e estão em conformidade com o artigo 7 da Instrução CVM nº 516/2011.

O custo inclui a despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculados pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado, quando incorridos.

e) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

f) Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A provisão para créditos de liquidação duvidosa foi calculada com base no histórico e nos riscos de inadimplência, bem como na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela administração.

g) Apuração do resultado

Receita de aluguel

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

Receita com estacionamento

Refere-se a receita decorrente da participação e exploração dos estacionamentos do Shopping Center, com cobrança de clientes pela permanência de seus veículos no estacionamento. Estas receitas são apropriadas no momento da cobrança ao cliente.

Reconhecimento de outras receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração do resultado do exercício em que ocorram, independentemente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios foram transferidos.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Operações compromissadas – NTN	5.607	2.366
Total	5.607	2.366

5 Contas a Receber

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o saldo de contas a receber com aluguéis, estacionamento e taxa de adesão é composto pelos seguintes valores e faixa de vencimento:

Contas a receber	Vencimento	31/12/2024	31/12/2023
Adiantamentos	a vencer	R\$ 2.400	R\$ 2.400
Aluguel de imóveis	a vencer	R\$ 2.392	R\$ 1.303
Estacionamento	a vencer	R\$ 419	R\$ 159
Total a vencer		R\$ 5.211	R\$ 3.862

Contas a receber	Vencimento	31/12/2024	31/12/2023
Aluguel de imóveis	vencido	R\$ 14.005	R\$ 13.166
Taxa de adesão	vencido	R\$ 225	R\$ 47
Taxa de administração	vencido	R\$ 537	R\$ 522
Total vencido		R\$ 14.767	R\$ 13.736

Total a receber		R\$ 19.977	R\$ 17.598
------------------------	--	-------------------	-------------------

6 Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo apresenta provisão para créditos de liquidação duvidosa no montante total de R\$ 14.767 (R\$ 13.736 em 31 de dezembro de 2023), referente a 100% dos valores a receber com aluguéis, taxa de administração e taxa de adesão vencidos. Conforme composição demonstrada abaixo:

Valores a receber vencidos em 31/12/2024				
	Aluguel	Taxa de administração	Taxa de adesão	Total
Acordo realizados	10.525	429	164	11.118
Sem acordo	3.480	108	61	3.649
Total	14.005	537	225	14.767

Valores a receber vencidos em 31/12/2023				
	Aluguel	Taxa de administração	Taxa de adesão	Total
Acordo realizados	9.140	391	24	9.555
Sem acordo	4.027	131	23	4.181
Total	13.167	522	47	13.736

7 Propriedade para investimento

Segue movimentação da propriedade para investimento:

Total em 31 de dezembro de 2021	112.953
Reformas e benfeitorias	-
Terrenos	(180)
Ajuste a valor justo	8.627
Total em 31 de dezembro de 2022	<u>121.400</u>
Reformas e benfeitorias	65
Aquisição Shopping Estação (ii)	134.000
Ajuste a valor justo	635
Total em 31 de dezembro de 2023	<u>256.100</u>
Reformas e benfeitorias	1.273
Terrenos	150
Custos ativados	4.721
Ajuste a valor justo	(10.884)
Total em 31 de dezembro de 2024	<u>251.360</u>

(i) Ventura Shopping

Em 14 de fevereiro de 2017, o Fundo arrematou por meio do leilão, 100% do imóvel localizado na Rua Itacolomi, 292, Curitiba/PR, onde está localizado o Ventura Shopping de Descontos (“Shopping” ou “Ventura Shopping”), denominado Shopping Total Curitiba até 3 de setembro de 2018. O Shopping foi arrematado pelo valor de R\$144.444, sendo depositado R\$28.889, equivalentes a 20% de entrada e o restante em 60 parcelas iguais mensais, consecutivas e atualizadas monetariamente a partir da data do leilão pelo INPC. A comissão do leiloeiro foi de R\$ 7.244.

Sob matrícula nº 3.171 do registro de imóveis da 6ª Circunscrição de Curitiba/PR, o Shopping possui um terreno de 31 mil m² e conta com 77 mil m² de área construída situado no bairro Portão. O Shopping ficou conhecido na cidade por oferecer uma ampla mistura de lojas, estar a poucos minutos do centro de Curitiba com fácil acesso para os moradores dos bairros Cidade Industrial, Novo Mundo, Fazendinha, Sítio Cercado, Água Verde, Capão Raso, Boqueirão e Alto Boqueirão. O Shopping conta hoje com 3 lojas âncora e 20 lojas de alimentação.

Em 31 de dezembro de 2018, o avaliador externo e especialista no mercado imobiliário contratado (Setape Assessoria Econômica Ltda. “Setape”), concluiu o Laudo de Avaliação Imobiliária do Ventura Shopping (“Laudo”) referente ao período findo em 30 de novembro de 2018, considerando o valor justo de R\$187.502. Com base no valor apurado no laudo e nos gastos com reformas e benfeitorias na propriedade de investimento de R\$ 2.376, o Fundo registrou o ajuste a valor justo no montante de R\$ (8.569).

Em 31 de dezembro de 2019, o avaliador externo e especialista no mercado imobiliário contratado, Setape, concluiu o Laudo de Avaliação Imobiliária do Ventura Shopping referente à data base 31 de dezembro de 2019 considerando o valor justo de R\$160.283. Com base no valor apurado no laudo e nos gastos com reformas e benfeitorias na propriedade de investimento de R\$ 3.969, o Fundo registrou o ajuste a valor justo no montante de R\$ (31.188).

Em 31 de dezembro de 2020, o avaliador externo e especialista no mercado imobiliário contratado, Setape, concluiu o Laudo de Avaliação Imobiliária do Ventura Shopping referente à data base 31 de dezembro de 2020 considerando o valor justo de R\$155.496. Com base no valor apurado no laudo e nos gastos com reformas e benfeitorias na propriedade de investimento de R\$ 96, o Fundo registrou o ajuste a valor justo no montante de R\$ (4.784).

Em 31 de dezembro de 2021, o avaliador externo e especialista no mercado imobiliário contratado, Valore Auditoria, Contabilidade e Finanças S/S Ltda., concluiu o Laudo de Avaliação Imobiliária do Ventura Shopping referente à data base 31 de dezembro de 2021 considerando o valor justo de R\$ 112.773. Com base no valor apurado no laudo, o Fundo registrou o ajuste a valor justo no montante de R\$ (42.726).

Em 31 de dezembro de 2022, o avaliador externo e especialista no mercado imobiliário contratado, CBRE Consultoria do Brasil Ltda., concluiu o Laudo de Avaliação Imobiliária do Ventura Shopping referente à data base 31 de dezembro de 2022 considerando o valor justo de R\$ 121.400. Com base no valor apurado no laudo, o Fundo registrou o ajuste a valor justo no montante de R\$ 8.627.

A análise do valor foi feita com base no fluxo de caixa projetado de receitas e despesas, adotando como premissas os valores contratados de aluguéis mínimos das lojas e projeção para as demais receitas do empreendimento, níveis de vacância, inadimplência e despesas do empreendimento, com base no histórico do shopping center, condições do mercado e supondo gestão competente do empreendimento. Os Fluxos de Caixa projetados foram modelados utilizando-se o software ARGUS Enterprise, versão 11.7.

Os Fluxos de Caixa Projetados foram elaborados desconsiderando a inflação no período de análise, ou seja, a projeção é feita em “moeda forte”. O Fluxo considera 100% de participação no empreendimento.

Principais premissas adotadas para a projeção das receitas e despesas do fluxo de caixa:

Prazo Fluxo de Caixa: 10 anos.

Taxa de Desconto: 10,75% a.a. (cenário neutro)

Taxa de Capitalização (11º ano): 8,75% a.a. (cenário neutro)

Em 2022 não foi realizado investimentos com reformas e revitalizações.

Em 31 de dezembro de 2023, o avaliador externo e especialista no mercado imobiliário contratado, CBRE Consultoria do Brasil Ltda., concluiu o Laudo de Avaliação Imobiliária do Ventura Shopping referente à data base 31 de dezembro de 2023 considerando o valor justo de R\$ 122.100. Com base no valor apurado no laudo, o Fundo registrou o ajuste a valor justo no montante de R\$ 635.

A análise do valor foi feita com base no fluxo de caixa projetado de receitas e despesas, adotando como premissas os valores contratados de aluguéis mínimos das lojas e projeção para as demais receitas do empreendimento, níveis de vacância, inadimplência e despesas do empreendimento, com base no histórico do shopping center, condições do mercado e supondo gestão competente do empreendimento. Os Fluxos de Caixa projetados foram modelados utilizando-se o software ARGUS Enterprise, versão 13.0.

Os Fluxos de Caixa Projetados foram elaborados desconsiderando a inflação no período de análise, ou seja, a projeção é feita em “moeda forte”. O Fluxo considera 100% de participação no empreendimento.

Principais premissas adotadas para a projeção das receitas e despesas do fluxo de caixa:

Prazo Fluxo de Caixa: 10 anos.

Taxa de Desconto: 11,00% a.a. (cenário neutro)

Taxa de Capitalização (11º ano): 9,00% a.a. (cenário neutro)

Em 2023 foram realizados R\$ 65 em investimentos com reformas e revitalizações.

Em 31 de dezembro de 2024, o avaliador externo e especialista no mercado imobiliário contratado, CBRE Consultoria do Brasil Ltda., concluiu o Laudo de Avaliação Imobiliária do Ventura Shopping referente à data base 31 de dezembro de 2024 considerando o valor justo de R\$ 116.300. Com base no valor apurado no laudo, o Fundo registrou o ajuste a valor justo no montante de R\$ (5.800).

Segue movimentação da propriedade para investimento:

Total em 31 de dezembro de 2021	<u>112.953</u>
Reformas e benfeitorias	-
Terrenos	(180)
Ajuste a valor justo	8.627
Total em 31 de dezembro de 2022	<u>121.400</u>
Reformas e benfeitorias	65
Ajuste a valor justo	635
Total em 31 de dezembro de 2023	<u>122.100</u>
Ajuste a valor justo	(5.800)
Total em 31 de dezembro de 2024	<u>116.300</u>

A análise do valor foi feita com base no fluxo de caixa projetado de receitas e despesas, adotando como premissas os valores contratados de aluguéis mínimos das lojas e projeção para as demais receitas do empreendimento, níveis de vacância, inadimplência e despesas do empreendimento, com base no histórico do shopping center, condições do mercado e supondo gestão competente do empreendimento. Os Fluxos de Caixa projetados foram modelados utilizando-se o software ARGUS Enterprise, versão 13.0.

Os Fluxos de Caixa Projetados foram elaborados desconsiderando a inflação no período de análise, ou seja, a projeção é feita em “moeda forte”. O Fluxo considera 100% de participação no empreendimento.

Principais premissas adotadas para a projeção das receitas e despesas do fluxo de caixa:

Prazo Fluxo de Caixa: 10 anos.

Taxa de Desconto: 11,50% a.a. (cenário neutro)

Taxa de Capitalização (11º ano): 9,75% a.a. (cenário neutro)

Em 2024 não foram realizados investimentos com reformas e revitalizações.

Sobre o shopping

O Ventura Shopping de Descontos é reconhecido como o maior Shopping de descontos da capital paranaense, inaugurado em 1997. Em seus quase 76 mil m² de área construída, 23 mil m² de área bruta locável (“ABL”), com mais de 200 lojas em um variado mix integrado pelas âncoras Americanas, Havan, e FATEC.

Com forte vocação para serviços e lazer, o Ventura Shopping possui Praça de Alimentação com 22 restaurantes, entre eles Burger King, Bobs, McDonald’s, Rock Grill e Bier Hoff, além de cinco salas de cinema Cinesystem.

A apenas 15 minutos do centro da cidade, o Ventura Shopping oferece fácil acesso aos moradores dos bairros Cidade Industrial, Novo Mundo, Fazendinha, Sítio Cercado, Água Verde, Capão Raso, Boqueirão e Alto Boqueirão.

Adquirido em 14 de fevereiro de 2017, o Grupo Tacla e JCR Empreendimentos têm trabalhado na modernização do empreendimento e investimentos iniciais foram focados na manutenção e adequação dos principais equipamentos como escadas rolantes, elevadores, máquinas de ar condicionado e manutenções nas redes elétricas e hidráulicas.

Em pleno momento de revitalização, os esforços foram direcionados em trazer maior conforto, segurança e facilitar a circulação do cliente pelo shopping através da abertura de corredores, estabelecendo uma praça central. Na sequência, os investimentos foram aplicados na revitalização de parte de um novo setor denominado “Setor Verde” com área de aproximadamente 2 mil m², aberto ao público em 31 de maio 2018.

Sobre a performance do shopping

Conforme descrito mais acima, o shopping foi arrematado pelo Fundo num leilão público em fevereiro de 2017 e, desde então, tem passado por um grande processo de reestruturação, renegociações com os lojistas, renegociação de contratos com fornecedores, inauguração de novas alas, retomada de espaços de lojas inadimplentes, abertura de novas lojas etc. Apesar do pouco tempo muitas coisas já foram concretizadas, como por exemplo a inauguração de novas alas e revitalização de outras, conforme descrito anteriormente. Em 31 de dezembro de 2024, o Shopping tinha uma Área Bruta Locável (“ABL”) de 23.300 m², com vacância de 15,00%.

(ii) Shopping Estação Curitiba

Em 21 de dezembro de 2023, o Fundo firmou o compromisso de compra e venda de imóveis e outras avenças junto a BR MALLS Participações S.A., para a compra de 30% do Shopping Estação Curitiba, bem como o respectivo terreno composto pelo Condomínio Shopping Estação e pelo condomínio Estação Office, localizado na Avenida Sete de Setembro nº2.775, situado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná. O Preço de Aquisição foi definido em R\$ 134.000, sendo R\$67.000 liquidados a título de “primeira parcela” em 26 de dezembro de 2023 e o saldo residual de R\$67.000 (a título de “segunda parcela” a ser liquidado na data de outorga.

A Segunda Parcela do Preço de Aquisição estava sujeita à incidência de correção monetária pela variação positiva acumulada do Certificado de Depósitos Interbancários divulgada pela B3 (“CDI”), desde a data de assinatura deste Contrato até o Dia Útil imediatamente anterior ao respectivo pagamento, pro rata die, sem qualquer limitação.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o investimento estava marcado a R\$ 134.000 (preço de aquisição) e consequentemente a valor justo tendo em vista o evento de liquidez da compra realizada ao final de dezembro de 2023.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o fundo liquidou o montante total de R\$ 70.183 liquidados a título da “segunda parcela” do valor de aquisição sendo R\$67.000 de principal e R\$ 3.183 oriundo da correção monetária pela variação positiva acumulada do Certificado de Depósitos Interbancários divulgada pela B3 (“CDI”) conforme demonstrado na rubrica “Juros sobre obrigações por aquisição de imóvel” da DRE do fundo.

Foram realizados ainda investimentos com reformas e revitalizações pelo montante total de R\$1.273. Acidentalmente foram adicionados ao custo de aquisição o montante total de R\$ 4.721 referente aos demais custos de aquisição (desembolsos com consultoria e guias de ITBI).

Em 31 de dezembro de 2024, o avaliador externo e especialista no mercado imobiliário contratado, CBRE Consultoria do Brasil Ltda., concluiu o Laudo de Avaliação Imobiliária do Shopping Estação referente à data base 31 de dezembro de 2024 considerando o valor justo de R\$ 449.700 (R\$ 134.910 considerando a participação de 30% do FII). Com base no valor apurado no laudo, o Fundo registrou o ajuste a valor justo no montante de R\$ (5.084).

Segue movimentação da propriedade para investimento:

Total em 31 de dezembro de 2022	=
Aquisição Shopping Estação (ii)	134.000
Total em 31 de dezembro de 2023	<u>134.000</u>
Reformas e benfeitorias	1.273
Custos ativados	4.721
Ajuste a valor justo	(5.084)
Total em 31 de dezembro de 2024	<u>134.910</u>

A análise do valor foi feita com base no fluxo de caixa projetado de receitas e despesas, adotando como premissas os valores contratados de aluguéis mínimos das lojas e projeção para as demais receitas do empreendimento, níveis de vacância, inadimplência e despesas do empreendimento, com base no histórico do shopping center, condições do mercado e supondo gestão competente do empreendimento. Os Fluxos de Caixa projetados foram modelados utilizando-se o software ARGUS Enterprise, versão 13.0.

Os Fluxos de Caixa Projetados foram elaborados desconsiderando a inflação no período de análise, ou seja, a projeção é feita em “moeda forte”. O Fluxo considera 100% de participação no empreendimento.

Principais premissas adotadas para a projeção das receitas e despesas do fluxo de caixa:

Prazo Fluxo de Caixa: 10 anos.

Taxa de Desconto: 11,00% a.a. (cenário neutro)

Taxa de Capitalização (11º ano): 9,5% a.a. (cenário neutro)

Sobre o shopping

O Shopping Estação foi inaugurado em dezembro de 1999 em um prédio anexo ao Museu Ferroviário, que reúne a memória sobre a antiga estação ferroviária de Curitiba, atraindo o público com uma extensa lista de atrações para o curitibano.

Localizado na região central e cercado por grandes avenidas, o empreendimento tornou-se referência na cidade. Passou pela sua primeira expansão e revitalização em 2002, agregando operações de peso como Renner, Riachuelo e Americanas.

Em 2007 foi adquirido pelo grupo ALLOS, a maior plataforma de entretenimento, lifestyle, serviços e compras do Brasil, passando por um processo constante de qualificação.

Em seus quase 131 mil m² de área construída, 27.756 mil m² de área bruta locável (“ABL”), com 148 lojas em um variado mix integrado pelas âncoras.

Atualmente opera como centro de compras sem perder sua herança de lazer, apresentando diversas opções para o entretenimento em família e amigos.

Sobre a performance do shopping

Conforme descrito mais acima, o shopping foi adquirido pelo Fundo em dezembro de 2023. O shopping conta em 31 de dezembro de 2024 com 148 lojas, uma Área Bruta Locável (“ABL”) de 27.756m², e vacância de 8%.

(iii) Terreno Le Village Pintagui

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o fundo recebeu como parte de um saldo a receber anteriormente provisionado em provisão para devedores duvidosos (dação em pagamento), o terreno Le Village Pintagui de matrícula 56.192. Em 31 de dezembro de 2024 o terreno está marcado pelo valor de R\$ 150 (valor presente na transferência de titularidade em 22 de janeiro de 2024).

Segue movimentação da propriedade para investimento:

Total em 31 de dezembro de 2023	<u> </u> =
Recebimento Terrenos	<u>150</u>
Total em 31 de dezembro de 2024	<u>150</u>

8 Obrigações por Aquisição de Imóvel

Em 21 de dezembro de 2023, o Fundo firmou o compromisso de compra e venda de imóveis e outras avenças junto a BR MALLS Participações S.A, para a compra de 30% do Shopping Estação Curitiba, O Preço de Aquisição foi definido em R\$ 134.000, sendo R\$67.000 liquidados a título de “primeira parcela” em 26 de dezembro de 2023 e o saldo residual de R\$67.000 (a título de “segunda parcela” a ser liquidado na data de outorga.

A Segunda Parcela do Preço de Aquisição estará sujeita à incidência de correção monetária pela variação positiva acumulada do Certificado de Depósitos Interbancários divulgada pela B3 (“CDI”), desde a data de assinatura deste Contrato até o Dia Útil imediatamente anterior ao respectivo pagamento, pro rata die, sem qualquer limitação.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo registrou despesa no montante de R\$ 147 referente à atualização do saldo devedor pelo CDI .

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o fundo liquidou o montante total de R\$ 70.183 liquidados a título da “segunda parcela” do valor de aquisição registrando despesa no montante de R\$ 3.036 (R\$ 147 em 31 de dezembro de 2023) referente à atualização do saldo devedor pelo CDI .

9 Distribuição de Resultados a pagar

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro de cada exercício social.

Os rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo, deduzidos de qualquer investimento, serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de dez dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

A Administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas semestralmente e a base de cálculo dos rendimentos calculados nos semestres de 2023 e 2022 é a seguinte:

	31/12/2024	30/06/2024
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	5.463	7.980
(-) Receitas por competência, que não transitaram pelo caixa do Fundo	(2.810)	(2.181)
(+) Despesas por competência, que não transitaram pelo caixa do Fundo	584	467
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(7.707)	(4.251)
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	(4.470)	2.015
(=) % a distribuir	100,00%	100,00%
(=) Rendimentos incorporados ao Fundo	-	-
Rendimentos a distribuir	(4.470)	2.015

	31/12/2023	30/06/2023
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	(1.211)	3.802
(-) Receitas por competência, que não transitaram pelo caixa do Fundo	(1.563)	250
(+) Despesas por competência, que não transitaram pelo caixa do Fundo	5.767	305
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	2.993	4.357
(=) % a distribuir	100,00%	100,00%
(=) Rendimentos incorporados ao Fundo	-	-
Rendimentos a distribuir	2.993	4.357

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram liquidados o montante de R\$ 532 referente a base de distribuição do 2º semestre de 2023. Adicionalmente foi revertida a provisão do saldo de R\$ R\$ 4.273 referente a exercícios anteriores que não irá se materializar.

10 Patrimônio líquido

a) Integralização e valor das cotas

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo apresenta patrimônio líquido de R\$ 247.634 (R\$ 160.640 em 2023), representado por 17.779.747,1463 cotas escriturais e nominativas (12.510.797,4361 em 2023), integralmente subscritas e integralizadas. O valor patrimonial unitário da cota, acrescido dos resultados auferidos, é de R\$ 13,9278 (R\$ 12,8401 em 2023).

b) Emissão de cotas

A primeira emissão de cotas do Fundo, encerrada em 14 de fevereiro de 2017, por meio da qual foram subscritas 150.000.000 cotas, totalizando o valor de R\$ 150.000, que serão integralizadas a prazo pelos cotistas.

Em 16 de fevereiro de 2018 foi iniciada a 2ª emissão de cotas no montante total de R\$ 46.000 referente a 46.000.000 cotas, emitidas em duas séries, em classe única, nominativas e escriturais, com o valor unitários de R\$ 1,00 (um real), cujo encerramento se deu em 23 de fevereiro de 2018 em razão da subscrição da totalidade das cotas ofertadas. Essa 2ª emissão foi deliberada e aprovada pelos cotistas através de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas (AGC), realizada em 25 de agosto de 2017.

Em 09 de setembro de 2022 através do comunicado ao mercado e em linha com o Calendário de Eventos, indicado e definido no Fato Relevante, divulgado pelo Fundo em 24 de agosto de 2022, o Fundo realizou grupamento de cotas, o qual resultou a quantidade de aproximadamente 290 (duzentos e noventa) cotas inteira, sendo este o total resultante da soma das frações remanescentes, que serão liquidadas via leilão, o qual será operacionalizado junto à B3, através da corretora BTG PACTUAL CTVM. Encerrado o fluxo de tratamento de frações, o Fundo passará a possuir 7.111.482 (sete milhões, cento e onze mil, quatrocentos e oitenta e duas) cotas inteiras, sendo essa a nova quantidade de cotas emitidas final decorrentes do grupamento realizado.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram integralizadas 5.268.949,7165 cotas ao valor total de R\$ 69.278.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram integralizadas 5.205.455,4415 cotas ao valor total de R\$ 68.443.

A medida que há necessidade de caixa, os cotistas realizam aportes utilizando as cotas subscritas.

c) Amortização de cotas

Não ocorreram amortizações de cotas durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

d) Resgate de cotas

As cotas do Fundo não são resgatáveis, exceto quando do encerramento do Fundo.

11 Receitas e Despesas com Propriedades para Investimento

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Receitas</u>	<u>28.287</u>	<u>17.165</u>
Aluguel e taxa	24.601	15.535
Estacionamento	3.686	995
Ajuste a valor justo (a)	-	635
 <u>Despesas</u>	 <u>(14.326)</u>	 <u>(1.447)</u>
Ajuste a valor justo (a)	(10.884)	-
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (b)	(1.031)	349
Comissões	-	(417)
Administração de Condomínio	(709)	(222)
Vacância	(1.061)	(1.157)
Outras despesas/receitas	(642)	-
 Total	 13.961	 15.718

O Fundo auferiu receitas oriundas do aluguel das lojas e do estacionamento do Ventura Shopping e Estação Shopping.

(a) Foi reconhecido o ajuste para valor justo sobre a propriedade para investimento de acordo com a avaliação de especialista, conforme nota explicativa nº 7.

(b) Se trata do efeito da estimativa para perdas constituída com base em premissas históricas, de acordo com a nota explicativa nº 6.

12 Receitas (Despesas) Operacionais

	31/12/2024 - % PL		31/12/2023 - % PL	
Descontos contratuais	-	-	(6.850)	(4,27%)
Despesas tributárias	3.160	1,28%	(5.630)	(3,50%)
Taxa de administração	(363)	(0.15%)	(363)	(0.23%)
Consultoria	(82)	(0.03%)	(6)	(0.00%)
Auditoria e custódia	15	0.01%	(62)	(0.04%)
Corretagem	-	-	(13)	(0.01%)
Taxa de fiscalização da CVM	(27)	(0.01%)	(58)	(0.04%)
Outras despesas operacionais	(996)	(0.40%)	(48)	(0.03%)
Tarifa bancárias	(11)	(0.00%)	(8)	(0.00%)
 Total	 (1.696)	 0.69%	 (13.038)	 (8.12%)

13 Fatores de risco

Risco de liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Ainda, os fundos de investimento imobiliário que possuem maior liquidez na negociação de suas cotas estão admitidos à negociação em mercado de bolsa, o que não ocorre com as Cotas do presente Fundo, que encontram-se admitidas à negociação no mercado de balcão organizado administrado pela B3.

Adicionalmente a todo o exposto, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Risco Relativo às Dificuldades Financeiras do Incorporador/Construtor

Eventualmente, o Fundo pode vir a investir em empreendimento em construção e/ou vir a realizar a reforma de algum ativo de sua propriedade. Em tais situações, o empreendedor, construtor ou incorporador de bens do Fundo podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e consequentemente o resultado do Fundo.

Risco de Diluição

O Regulamento do Fundo não prevê que os atuais cotistas têm direito de preferência na aquisição de cotas objeto de novas emissões. Dessa forma, nas novas emissões de cotas do Fundo, os Cotistas correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Risco de Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou aos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses Ativos Imobiliários, Outros Ativos e/ou Ativos de Liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação

da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. Ainda, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Risco de Questionamento Estrutural

A estrutura do Fundo, sua Política de Investimento, forma de administração dos Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos de Liquidez, assim como forma de contabilização do Fundo e a forma de distribuição de rendimentos pode gerar questionamentos de origem fiscal e, em última análise, aplicação de tributação diversa da observada, com possível aumento da carga tributária e, conforme o caso, ocasionar prejuízos ao Fundo e aos Cotistas, o que pode vir a afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e, por consequência, dos cotistas.

Riscos tributários

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, cotas de emissão do Fundo que representem percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 12.024/09.

As regras tributárias dos fundos estão vigentes desde a edição dos mencionados diplomas legais, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, mas existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente 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 Institucional

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras. Atualmente, a economia está em situação instável e não é possível prever, com precisão, o rumo que será adotado. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolve suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

Risco macroeconômicos gerais

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

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de nossa emissão podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao setor imobiliário;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Risco de mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, podem gerar oscilação no valor das cotas do Fundo, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas.

Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário

O preço dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas ao Fundo. Esses fatores podem implicar no desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência dos aluguéis, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos do Fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de patrimônio negativo

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo pode, dependendo do entendimento do judiciário e dos órgãos reguladores, culminar na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Risco do investimento em Shopping Center

O Fundo pretende investir os recursos captados preponderantemente no segmento de shopping center, hipótese em que há que se notar: (i) que os resultados do Fundo em relação a esse investimento dependerão das vendas geradas pelas lojas instaladas no shopping center; (ii) que o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que podem levar à queda nos gastos do consumidor; e (iii) que o desempenho dos shopping centers está relacionado com a capacidade dos lojistas de gerar vendas. Adicionalmente, o aumento das receitas do Fundo e o aumento dos lucros operacionais resultante do investimento em shopping centers dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas do shopping center. Condições econômicas adversas no local onde cada shopping center está localizado podem afetar adversamente os níveis de ocupação e

locação e, consequentemente, os seus resultados operacionais, afetando os resultados do Fundo. O setor de shopping centers no Brasil é altamente competitivo, o que poderá ocasionar uma redução no valor dos aluguéis no shopping center. Uma série de empreendedores do setor de shopping centers concorrem com o Fundo na busca de compradores e locatários potenciais. O shopping center pode ter outros investidores, e para tomada de determinadas decisões significativas poderá ser necessária sua anuência. É possível que os demais investidores do shopping center tenham interesses econômicos diversos, o que pode levá-los a votar em projetos de forma contrária aos objetivos do Fundo, impedindo a implementação das estratégias, o que poderá causar um efeito adverso relevante. Ainda, os contratos de locação no setor de shopping center possuem características peculiares e podem gerar riscos à condução dos negócios do Fundo em relação a esses investimentos e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais. Como exemplo, podemos citar que o valor do aluguel poderá ser revisto judicialmente, podendo ser reduzido ou aumentado, para adequar-se ao valor de mercado, mediante ação proposta pelo locatário ou pelo locador, após três anos de vigência do contrato ou do acordo anteriormente realizado.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão para a aquisição do Shopping Center, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Visto que o Fundo investirá os recursos da 1ª Emissão em shopping center, haverá uma grande concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades estarão sempre locadas ou arrendadas.

Risco Operacional

Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização do Shopping Center, e que a administração de tais empreendimentos 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.

Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; e (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários, exceto quando forem os únicos Cotistas do Fundo ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras 'a' a 'c', caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

14 Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo aplicar em operações no mercado de derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, mediante prévia aprovação dos cotistas em assembleia geral, cuja exposição sejam sempre, no máximo, até 5% do valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

15 Remuneração da administração

Pelos serviços de administração, gestão e custódia qualificada dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, será devida pelo Fundo uma taxa de administração mensal de R\$ 25. A remuneração mínima mensal será atualizada anualmente pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas do Rio de Janeiro – RJ, ou por outro índice que por ventura venha a substituí-lo.

A taxa de administração será devida independentemente do Fundo passar a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo. A assembleia geral de cotistas poderá estabelecer que o método alternativo de cobrança da taxa de administração seja aplicado mesmo quando o Fundo integre ou passe a integrar índice de mercado no mês anterior, nos termos da regulamentação aplicável.

O valor da taxa de administração, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 dias úteis, deverá ser paga mensalmente, no 3º (terceiro) dia útil de cada mês subsequente.

Não é cobrado qualquer valor a título de taxa de ingresso, saída e performance.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi apropriada a título de taxa de administração a despesa de R\$ 363 (R\$ 363 em 31 de dezembro de 2023).

16 Tributação

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

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

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

17 Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, a rentabilidade média do Fundo são demonstrados a seguir:

	<u>Patrimônio líquido médio</u>	<u>Valor patrimonial da cota - R\$</u>	<u>Rentabilidade do Fundo (*)</u>
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	208.780	13,9278	8,47
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	97.303	12,8401	-3,25

1

(*) Apurada considerando a variação da Cota no período.

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

18 Deliberações em Assembleias

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 07 de julho de 2020 foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: a) O reinvestimento dos rendimentos retidos parcialmente, auferidos pelo Fundo e apurados segundo o regime de caixa no valor de R\$ 586.864,21, calculados na forma do art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 21 de janeiro de 2021 foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: a) Transferência da administração do Fundo e de todos os atos a ela correlatos para o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, após o fechamento das operações do dia 29 de janeiro de 2021; b) A alteração do Regulamento, a fim de adaptá-lo à substituição da administração do Fundo; e c) outros assuntos de interesse do Fundo.

Em Assembleia Geral de Cotistas extraordinária realizada em 12 de maio de 2021 foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: (i) Nos termos do artigo 4.7. do Regulamento do Fundo, autorizar a Administradora a prorrogar a contratação da LAREDO ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 27.188.442/0001-60 ("Laredo"), por um período de 5 (cinco) meses.; (ii)) Independentemente da aprovação do item "i" acima, aprovar o pagamento da remuneração para a Laredo, no período de 22 de março de 2021 até 12 de maio de 2021; (iii) A autorização para que o Fundo adquira cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, assim como por sociedades do grupo econômico da Administradora, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as demais disposições do regulamento do Fundo e da regulamentação aplicável; (iv) Aplicação, pelo Fundo, em operações compromissadas da Administradora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seu grupo econômico.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 6 de setembro de 2021 foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: (i) A assembleia geral foi regularmente instalada, tendo em vista o recebimento de manifestações de voto por escritos de Cotistas que representam 96.73% das cotas emitidas do Fundo. Os Cotistas deliberaram, de forma unânime e sem quaisquer ressalvas ou reservas, por aprovar: (i) As contas e demonstrações contábeis do Fundo, acompanhadas do respectivo relatório do auditor independente, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020; (ii) o pagamento da remuneração para a Laredo, no período de 22 de agosto de 2021 até 06 de setembro de 2021.

Conforme termo de apuração do procedimento de consulta formal iniciado em 06 de dezembro de 2023 foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: (i) A aprovação da oferta pública primária da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo (“Oferta”), realizada segundo o rito de registro automático, nos termos do Art. 26, inciso VII, da Resolução CVM 160, para distribuição de até R\$ 150.000 (cento e cinquenta milhões de reais), em classe e série únicas, nominativas e escriturais, conforme as características constantes do regulamento do Fundo, sendo o preço unitário de emissão o valor de R\$ 13,14835095, calculado com base no valor da cota apurado no dia útil anterior ao envio da Consulta Formal (“Novas Cotas”), com as características constantes na ordem do dia.

Conforme termo de apuração do procedimento de consulta formal iniciado em 21 de agosto de 2024 foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: (i) alterar o teor do item 2 do Regulamento ; (ii) alterar o teor do item 16 do Regulamento; (iii) A criação do Comitê Consultivo do Fundo, nos termos do item 21 do Regulamento (iv) A aprovação da contratação pelo Fundo do assessor legal no âmbito da ação judicial para discussão do recolhimento do ITBI na aquisição da fatia ideal do imóvel Shopping Estação, sendo que os Cotistas deverão escolher uma das propostas apresentadas pelos escritórios, constantes nos Anexos à esta Consulta Formal.

Conforme termo de apuração de 21 de agosto de 2024 foram deliberados e aprovados os por 71.80% dos cotistas os seguintes assuntos: a) Aprovar a não distribuição de rendimentos e a retenção e/ou reinvestimento integral dos rendimentos gerados pelo Fundo no primeiro semestre de 2024, com base em balanço semestral encerrado em 28 de junho de 2024. Dessa forma, os rendimentos serão retidos para manutenção de liquidez; possíveis reinvestimentos em ativos alvo; e/ou pagamento da segunda parcela do Shopping Estação, bem como novos investimentos, conforme o caso. Os rendimentos retidos poderão ser, a critério da Gestora, aplicados e/ou reinvestidos no ativo alvo e/ou ativos de liquidez, nos termos do Regulamento do Fundo, para posterior distribuição aos Cotistas.

Conforme termo de apuração de 25 de outubro de 2024 foram deliberados e aprovados os por 57.55% dos cotistas os seguintes assuntos: a) Aprovar a instalação do Comitê Consultivo, nos termos do Item 21 do Regulamento do Fundo, considerando as 2 (duas) únicas manifestações de interesse de compor o Comitê Consultivo, recebidas pela Administradora, indicando, portanto, os seguintes membros para a sua composição: a. Sr. Bernardo Vieira Tacla, inscrito no CPF sob o número 075.539.759-23; e b. Sr. Ivel Cardoso Bittencourt de Castro, inscrito no CPF sob o número 634.707.561-04. 2. Aprovar o auditor independente para a realização de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis: a. Proposta apresentada pela Grant Thornton, em honorários equivalentes a R\$ 58.000,00 (cinquenta e oito mil reais), incluindo todos os impostos incidentes (“Proposta Grand Thorton”); ou b. Proposta apresentada pela RSM, em honorários equivalentes a R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), incluindo todos os impostos incidentes (“Proposta RSM”); ou c. Proposta apresentada pela BDO, em honorários equivalentes a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), incluindo todos os impostos incidentes (“Proposta BDO”).

19 Outras informações

i) Divulgação de informações

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas e eventuais sobre o Fundo: i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da ICVM 472; II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da ICVM 472; III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: a) as demonstrações financeiras b) o relatório do auditor independente; e c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da ICVM 472; IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas (caso aplicável); V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

ii) Contrato de prestação de serviço de auditoria

Em atendimento à Instrução CVM 23 de 25 de fevereiro de 2021, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela RSM ACAL Auditores Independentes S/S relacionado a este Fundo que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente, tampouco promover os interesses deste.

iii) Demandas judiciais

As ações de natureza tributária classificadas como risco provável, refere-se a execução fiscal na qual é pleiteada a cobrança de supostos débitos de IPTU do exercício de 2017, onde foi apresentada exceção de pré-executividade, tendo em vista que o imposto cobrado está com exigibilidade suspensa e aguarda-se a análise do juiz. Em paralelo, o Fundo apresentou pedido de impugnação ao lançamento do IPTU dos anos 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 e 2023 cujo montante do processo atualizado no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 era de R\$29.550, em decorrência de aumentos acima de 200% em relação ao exercício imediatamente anterior (2016), sem que houvesse uma justificativa plausível para tal incremento.

<u>Ano</u>	<u>Valor atualizado</u>
2017	5.233
2018	5.052
2019	4.752
2020	4.421
2021	4.193
2022	3.761
2023	2.138
<u>Total</u>	<u>29.550</u>

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o fundo liquidou o montante total de R\$ 12.345 referente as guias do IPTU dos anos 2017, 2018, 2019, 2023 e 2024 e reverteu o montante total de R\$ 3.160 referente a apropriação de despesas realizada durante o pedido de impugnação tendo em vista o evento de liquidação ocorrido.

<u>Ano</u>	<u>Valor atualizado</u>
2020	5.010
2021	4.775
2022	4.260
<u>Total</u>	<u>14.045</u>

Atualmente aguarda-se a análise da impugnação pelo juízo referente as guias residuais em atraso dos anos de 2020 a 2022 e os consultores jurídicos do Fundo consideraram como probabilidade possível de ganho.

iv) Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía os seguintes saldos com o Administrador:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Operações compromissadas	5.607	2.366
Taxa de administração	(30)	(30)
Resultado com operações compromissadas	530	74
Resultado com taxa de administração	(363)	(363)

v) Serviços de tesouraria e custódia

O serviço de tesouraria e custódia é realizado pelo Banco BTG Pactual S.A.

vi) Outros assuntos

Em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 foi publicada pela CVM e posteriormente em 28 de março de 2023 alterada pela Resolução CVM nº 181 e 184, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 02 de outubro de 2023, tendo todos os fundos em funcionamento adaptados até 31 de dezembro de 2024.

Em 27 de setembro de 2023 a CVM publicou a Resolução 187 que fez alterações pontuais na Resolução CVM nº 175, com vigência a partir de 2 de outubro de 2023. Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pela Administradora

Em 12 de dezembro de 2023 foi aprovado a Lei Nº 14.754, que 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; 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. As alterações oriundas da Lei, não causaram impactos relevantes no fundo.

Em 12 de março de 2024 a CVM publicou a Resolução 200 que postergou o prazo para adaptação da Resolução CVM nº 175. O prazo foi ajustado para até 30 de junho de 2025, com exceção dos fundos de investimento em direitos creditórios – FIDC, que devem adaptar-se até 29 de novembro de 2024

20 Eventos Subsequentes

Não houve eventos subsequentes relevantes até a emissão do relatório de auditoria.

* * *

Allan Hadid
Diretor

Roberto Luis Cardoso Inacio
Contador
CRC-RJ- 111.109-O/4