

Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 24.853.044/0001-22

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

**Demonstrações financeiras referentes ao
exercício findo em 31 de dezembro de
2024 e Relatório dos auditores
independentes**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	7
Demonstração do resultado	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (21) 2207-9400
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administração do
Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("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 Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2024, o desempenho das 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 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 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.

Valor justo das propriedades para investimento (Nota Explicativa nº 8)

O Fundo possui 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 externo, que utiliza, entre outros, dados e premissas relevantes, tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função de a determinação do seu valor justo envolver premissas 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 investimentos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas 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.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- Entendimento dos processos relevantes que estão relacionados a mensuração do valor justo das propriedades para investimento;
- Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos, tais como taxa de capitalização e taxa de desconto;
- Análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos 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 administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.



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

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, a razoabilidade das estimativas contábeis e as 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 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.

Fornecemos também a administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administradora, 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

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/O-6 F-RJ


Igor Calheiros Nogueira da Gama
Contador CRC RJ-106531/O-6

Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ (24.853.044/0001-22)

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

Balanco patrimonial dos exercicios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa		52.128	3,08%	19.614	1,15%
Disponibilidades	4	1	0,00%	1	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	4	52.127	3,08%	19.613	1,15%
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária		24.174	1,43%	32.833	1,92%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	6	24.174	1,43%	32.833	1,92%
Outros créditos		34.580	2,05%	16.903	0,99%
Aluguéis a receber	11	11.972	0,71%	11.387	0,67%
Valores a receber - venda de imóveis	8 (x)	11.043	0,65%	-	0,00%
Aplicações financeiras - vinculado a depósitos em garantia		9.422	0,56%	5.516	0,32%
Outros créditos		2.143	0,13%	-	0,00%
Total do ativo circulante		110.882	6,56%	69.350	4,06%
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária		111	0,01%	2.302	0,13%
Ações de companhias fechadas	7	111	0,01%	2.302	0,13%
		111	0,01%	2.302	0,13%
Investimento					
Propriedades para Investimento	8	1.910.300	112,74%	1.922.000	112,32%
Imóveis acabados		1.872.273	110,50%	1.868.409	109,19%
Ajuste de avaliação ao valor justo		38.027	2,24%	53.591	3,13%
Total do ativo não circulante		1.910.411	112,75%	1.924.302	112,45%
Total do ativo		2.021.293	119,31%	1.993.652	116,51%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	14	9.448	0,56%	9.598	0,56%
Taxa de administração e gestão	16	800	0,05%	899	0,05%
Auditoria e custódia		200	0,01%	102	0,01%
Provisões e contas a pagar		4.252	0,25%	4.329	0,25%
Obrigações por securitizações de recebíveis	10	39.329	2,32%	27.048	1,58%
Obrigações por aquisição de imóveis	9	629	0,04%	1.576	0,09%
		54.658	3,23%	43.552	2,54%
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por depósitos em garantia		2.699	0,16%	1.021	0,06%
Obrigações por securitizações de recebíveis	10	270.053	15,94%	238.353	13,93%
(-) Custos de estruturação de securitização de recebíveis		(422)	(0,02%)	(363)	(0,02%)
		272.330	16,08%	239.011	13,97%
Total do passivo		326.988	19,31%	282.563	16,51%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	13	1.668.612	98,48%	1.668.612	97,51%
(-) custos com emissão de cotas	13	(2.443)	(0,14%)	(2.443)	(0,14%)
Distribuição de rendimentos a cotistas		(527.793)	(31,15%)	(417.712)	(24,41%)
Lucros acumulados		555.929	32,81%	462.632	27,04%
Total do patrimônio líquido		1.694.305	100,00%	1.711.089	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		2.021.293	119,31%	1.993.652	116,51%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ (24.853.044/0001-22)

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

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	11	152.885	151.090
		152.885	151.090
Propriedades para investimento			
Atualização monetária por aquisição de propriedade para investimento		47	-
Lucro na venda de propriedade para investimento	8 (iii) e (x)	6.053	2.860
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8	(9.772)	38.398
		(3.672)	41.258
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas com securitização de recebíveis	10	(30.406)	(27.491)
		(30.406)	(27.491)
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais		(458)	(451)
Despesas de condomínio		(60)	-
		(518)	(451)
Resultado líquido de propriedades para investimento		118.289	164.406
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	6	2.935	4.042
Resultados em transações de cotas de fundos imobiliários (FII)	6	(1.024)	(2.638)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	6	(4.572)	5.087
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	7	(187)	(198)
		(2.848)	6.293
Resultado líquido de atividades imobiliárias		115.441	170.699
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	4	2.322	2.610
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	16	(528)	(587)
		1.794	2.023
Receitas (despesas) operacionais			
Consultorias e assessorias	16	(11.022)	(12.255)
Despesas de auditoria e custódia	16	(902)	(668)
Serviços de escrituração de cotas	16	(959)	(612)
Despesas com estruturação de securitizações de recebíveis	16	(45)	(41)
Taxa de administração e gestão	15 e 16	(10.379)	(11.842)
Taxa de fiscalização da CVM	16	(57)	(57)
Outras receitas (despesas) operacionais	16	(574)	(61)
		(23.938)	(25.536)
Lucro líquido dos exercícios		93.297	147.186
Quantidade de cotas em circulação	13	14.997.396	14.997.396
Lucro por cota - R\$		6,22	9,81
Valor patrimonial da cota - R\$	13	112,97	114,09

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ (24.853.044/0001-22)

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

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

(Em milhares de Reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com emissão de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022		1.668.612	(2.443)	(297.883)	315.446	1.683.732
Lucro líquido do exercício		-	-	-	147.186	147.186
Distribuição de rendimentos	14	-	-	(119.829)	-	(119.829)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		1.668.612	(2.443)	(417.712)	462.632	1.711.089
Lucro líquido do exercício		-	-	-	93.297	93.297
Distribuição de rendimentos	14	-	-	(110.081)	-	(110.081)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		1.668.612	(2.443)	(527.793)	555.929	1.694.305

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ (24.853.044/0001-22)

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

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

(Em milhares de Reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	152.300	152.373
Recebimento de depósito caução de aluguéis	1.678	133
Recebimento/(pagamento) de depósito em garantia	(3.906)	-
Rendimentos de renda fixa	2.322	2.610
Pagamento de despesas de consultoria e assessoria	(11.022)	(12.255)
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(10.478)	(12.045)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(804)	(678)
Pagamento de tributos municipais e federais	(458)	(451)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(57)	(57)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(528)	(587)
(Pagamentos)/recebimentos diversos	(3.766)	1.343
Fluxo de caixa líquido proveniente das atividades operacionais	125.281	130.386
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de ações de companhias fechadas	-	(2.500)
Redução de capital de ações de companhias fechadas	2.004	-
Aquisição de cotas de fundos imobiliários (FII)	(2.106)	(5.901)
Venda de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.169	19.955
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	2.935	4.042
Recebimento por vendas de propriedades para investimentos	9.757	34.700
Custos incrementais em propriedades para investimento	(12.819)	(14.783)
Fluxo de caixa líquido proveniente das atividades de investimento	4.940	35.513
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de amortização por obrigações de captação de recursos	(16.358)	(18.406)
Recebimento por obrigações de captação de recursos	50.000	-
Custos de estruturas de securitizações de recebíveis imobiliários	(104)	-
Pagamento de despesas de juros por obrigações de captação de recursos	(21.014)	(14.976)
Rendimentos pagos	(110.231)	(120.729)
Fluxo de caixa líquido (utilizado) nas atividades de financiamento	(97.707)	(154.111)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	32.514	11.788
Caixa e equivalentes de caixa - início dos exercícios	19.614	7.826
Caixa e equivalentes de caixa - fim dos exercícios	52.128	19.614
Variação caixa e equivalentes de caixa	32.514	11.788

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 Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”) é um fundo de investimento imobiliário, regido pelo seu regulamento, pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 175/22, pela Instrução CVM nº 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 13 de maio de 2016, tendo iniciado as operações e realizado sua primeira integralização de cotas em 10 de dezembro de 2018.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em imóveis, prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis ou, ainda, pelo investimento indireto em imóveis, mediante a aquisição de ativos imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos imóveis ou dos ativos imobiliários. A aquisição dos imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos imóveis, bem como pela eventual comercialização dos imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

As cotas do Fundo podem ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Bacen, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sendo certo que: (i) até que o Fundo seja objeto de oferta pública nos termos da Resolução CVM nº 160/22; ou (ii) até que o Fundo apresente prospecto, nos termos da Resolução CVM nº 160/22, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de cotistas (a) investidores profissionais, conforme definidos na Instrução da CVM nº 30/21, e (b) investidores qualificados, conforme definidos na Resolução CVM nº 30/21, única e exclusivamente na Resolução CVM nº 160/22, mediante negociação no mercado secundário.

O Fundo é administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”) e os serviços de gestão competem à Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. (“Gestora”).

As aplicações no Fundo não contam com a garantia da Administradora, Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitas a riscos de investimento. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais o sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido. Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliário, regidos pela Instrução CVM nº 516/11 e Resolução nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), assim como demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração destas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas estende-se ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

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

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

3 Descrição das principais práticas contábeis

Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem, independentemente do recebimento ou pagamento.

Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras em cotas de fundos de investimento, com liquidez imediata, prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

Aluguéis a receber e receita de aluguéis

Os valores a receber estão registrados pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis. A receita de aluguéis é registrada 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.

Propriedades para investimento

A propriedade para investimento é inicialmente mensurada pelo custo e subsequentemente ao valor justo, e quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado.

A receita de aluguel de propriedades para investimento é reconhecida pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento. Os incentivos de arrendamentos concedidos são reconhecidos como parte integrante da receita total de aluguel, durante o prazo do arrendamento.

As capitalizações de juros que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável formam parte do custo de tal ativo, onde as capitalizações são juros e outros custos que a entidade incorre em conexão com o empréstimo de recursos. Por outro lado, outros custos de empréstimos devem ser reconhecidos como despesa.

Instrumentos financeiros

Reconhecimento e mensuração inicial

O contas a receber de clientes e os títulos de dívida emitidos são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando o Fundo se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados ao valor justo, mais ou menos, para um item não mensurado ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

Classificação e mensuração subsequente

Ativos financeiros

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro do Fundo é classificado como mensurado ao custo amortizado ou ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso o ativo seja mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja a negociação do respectivo ativo financeiro, desde que seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial.

Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se o Fundo gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e venda baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos do Fundo. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos.

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

Ativos financeiros ao custo amortizado

São ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Ativos financeiros são designados como mensurados ao custo amortizado quando os respectivos ativos forem mantidos dentro do modelo de negócios cujo objetivo é o recebimento dos fluxos de caixas contratuais, logo, tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo preço da transação e, após o reconhecimento inicial, são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável, quando aplicável.

Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por *impairment*. A receita de juros e o *impairment* são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado. Esses passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. As despesas de juros são reconhecidas no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Redução ao valor recuperável (*impairment*)

Instrumentos financeiros

O Fundo reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

As provisões para perdas com contas a receber de clientes são mensuradas a um valor igual à perda de crédito esperada para a vida inteira do instrumento.

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Fundo considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Fundo, na avaliação de crédito e considera informações prospectivas (*forward-looking*).

Mensuração das perdas de crédito esperadas

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos ao Fundo de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Fundo espera receber).

As perdas de crédito esperadas são descontadas pela taxa de juros efetiva do ativo financeiro.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não possui provisão para redução ao valor recuperável sobre seus ativos financeiros.

Cotas de fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento são demonstradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos, ajustadas pelo seu valor patrimonial, já líquido do imposto de renda retido, conforme valor da cota disponibilizado pelo seu administrador.

Para as cotas de fundos de investimento negociados na B3 Bolsa, Brasil, Balcão S.A. (“B3 S.A.”), as cotas integrantes da carteira do Fundo foram atualizadas pela cotação diária de fechamento do mercado.

As cotas de fundos de investimento imobiliário, são registrados pelo custo de aquisição, incluindo os custos de corretagens e os emolumentos. Conforme disposições da Resolução CVM nº 175/22, os ativos de renda variável são valorizados pela última cotação diária de fechamento da B3 S.A., desde que tenham sido negociados pelo menos uma vez nos últimos 90 dias.

Nas operações de vendas das cotas de fundos de investimento imobiliário, as taxas de corretagem e os emolumentos são registrados diretamente no resultado como despesas. Os ganhos e/ou as perdas não realizados são reconhecidos na rubrica “Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)”, os lucros ou prejuízos apurados nas negociações são registrados na rubrica “Resultados em transações de cotas de fundos imobiliários (FII)”, e os rendimentos provenientes de cotas de fundos imobiliários investidos na rubrica “Rendimentos de cotas de fundos imobiliário (FII)”, quando aplicável.

As cotas de fundo de investimento de renda fixa são registradas ao custo de aquisição e ajustados diariamente pela variação no valor das cotas informado pela Administradora. Os ganhos e/ou as perdas são reconhecidos na rubrica “Receita de cotas de fundo de renda fixa”.

Obrigações por securitização de recebíveis

Correspondem às operações de securitização de fluxo futuro de créditos imobiliários. São mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros. Os gastos incrementais necessários à execução das operações são apropriados ao resultado de forma linear, com base no prazo das operações.

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

Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que essas transações foram realizadas.

Mensuração do valor justo

Valor justo é o preço que seria recebido na venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração, no mercado principal ou, na sua ausência, no mercado mais vantajoso ao qual o Fundo tem acesso nessa data.

Quando disponível, o Fundo mensura o valor justo de um instrumento utilizando o preço cotado num mercado ativo para esse instrumento. Um mercado é considerado como “ativo” se as transações para o ativo ou passivo ocorrem com frequência e volume suficientes para fornecer informações de precificação de forma contínua.

Se não houver um preço cotado em um mercado ativo, o Fundo utiliza técnicas de avaliação que maximizam o uso de dados observáveis relevantes e minimizam o uso de dados não observáveis. A técnica de avaliação escolhida incorpora todos os fatores que os participantes do mercado levariam em conta na precificação de uma transação.

A melhor evidência do valor justo de um instrumento financeiro no reconhecimento inicial é normalmente o preço da transação - ou seja, o valor justo da contrapartida dada ou recebida.

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.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os depósitos bancários à vista estão representados por contas-correntes no Banco Itaú S.A., nos montantes de R\$ 1 e R\$ 1, respectivamente.

As aplicações financeiras classificadas como equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024 e 2023 são compostas pelas seguintes aplicações financeiras:

Cotas de fundo de investimento (valor justo nível 2)

31 de dezembro de 2024	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Corp Federal Plus RF CP FICFI (a)	Itaú Unibanco	52.127	3,08%
31 de dezembro de 2023	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Corp Federal Plus RF CP FICFI (a)	Itaú Unibanco	19.613	1,15%
		19.613	1,15%

- (a) O Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo – Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento busca aplicar os seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa - Curto Prazo”, os quais investem em títulos públicos federais ou privados prefixados ou indexados à taxa Selic ou a outra taxa de juros, ou títulos indexados a índices de preços, com prazo máximo a decorrer de 375 dias e prazo médio da carteira do Fundo inferior a 60 dias com aplicação mínima de 80% dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras, estejam atreladas direta ou indiretamente a esse parâmetro. O fundo possui liquidez imediata, sendo os resgates solicitados convertidos pelo valor da cota do dia da solicitação e liquidados financeiramente no dia seguinte ao da solicitação.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 2.322 (em 2023 - R\$ 2.610), registradas na rubrica de “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

5 Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo 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. O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos ao longo dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

6 Cotas de fundos imobiliários

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão representadas por:

		31/12/2024		
Ticker	Fundo	Quantidade de cotas	Valor de mercado preço unitário das cotas	Saldo R\$
EQIR11	FII – EQI Recebíveis Imobiliários	29	8,00	-
GLOG11	FII - Genial Logística	59.857	54,81	3.281
HFOF11	FII – Hedge Top FOFII 3	41.497	57,79	2.398
PATL11	FII – Pátria Logística	113.174	48,98	5.543
RBRF11	FII – RBR Alpha FOF	705.639	6,40	4.516
VGHF11	FII - Valora Hedge	231.365	7,62	1.763
XPIN11	FII – XP Industrial	57.660	67,62	3.899
XPSF11	FII – XP Selection FOF	7.440	6,39	48
-	FII - Quintas	15.748	173,13	2.726
				<u>24.174</u>

		31/12/2023		
Ticker	Fundo	Quantidade de cotas	Valor de mercado preço unitário das cotas	Saldo R\$
CPFF11	FII – Capitania Reit FOF	5.627	77,00	433
EQIR11	FII – EQI Recebíveis Imobiliários	245.029	9,72	2.382
GLOG11	FII – Genial Logística	59.857	66,00	3.950
HFOF11	FII – Hedge Top FOFII 3	41.497	80,00	3.320
MGFF11	FII – Mogno Fundo de Fundos	58.616	69,99	4.103
PATL11	FII – Pátria Logística	113.174	69,00	7.809
RBRF11	FII – RBR Alpha FOF	75.409	81,55	6.150
XPIN11	FII – XP Industrial	57.660	80,20	4.624
XPSF11	FII – XP Selection FOF	7.440	8,32	62
				<u>32.833</u>

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>44.438</u>
Compra/(Venda) de cotas de fundos de investimento imobiliário	(14.780)
Resultado em transações de cotas de fundo imobiliário e empréstimos de cotas	(2.638)
Negociação e intermediação de valores	726
Ajuste ao valor justo	5.087
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>32.833</u>
Compra/(Venda) de cotas de fundos de investimento imobiliário	(2.813)
Resultado em transações de cotas de fundo imobiliário e empréstimos de cotas	(1.024)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário	(250)
Ajuste ao valor justo	(4.572)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>24.174</u>

A aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário no montante de R\$ 24.174 (em 2023 - R\$ 32.833) é classificada como ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado e é registrada ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independentemente do volume de cotas negociado.

7 Ações de companhia fechada

As ações de companhia fechada em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão representadas por:

31/12/2024			
Companhia	Quantidade de ações	% de participação	Saldo R\$
CL040 Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.965.409	2,50%	111
31/12/2023			
Companhia	Quantidade de ações	% de participação	Saldo R\$
CL040 Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.965.409	2,50%	2.302

O investimento na empresa CL040 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“CL040”), foi realizado pelo Fundo em 27 de julho de 2023 pelo montante de R\$ 2.500. A companhia tem sede na Avenida Raja Gabaglia, nº 3.320, 4º andar, sala 401, Bairro Estoril, no estado de Minas Gerais. A CL040 tem por objeto a participação no Fundo de Investimento Imobiliário Quintas (CNPJ: 27.368.617/0001-10).

Em 27 de junho de 2024, em Assembleia Geral Extraordinária, aprovada por todos os acionistas da CL040, ocorreu um aumento de capital no montante de R\$ 80.174, mediante a incorporação do saldo de reservas da CL040. Em ato contínuo, os acionistas aprovaram, a redução de capital da CL040 em R\$ 80.174, sem cancelamento de ações. Em virtude da redução de capital, os acionistas da CL040 receberam 629.908 cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Quintas (“FII Quintas”), proporcionais à sua participação, totalizando o montante de R\$ 2.004.

Em 30 de dezembro de 2024, em Assembleia Geral Extraordinária, aprovada por todos os acionistas da CL040, ocorreu um aumento de capital no montante de R\$ 6.004, mediante a incorporação do saldo de reservas da CL040. Em ato contínuo, os acionistas aprovaram, a redução de capital da CL040 em R\$ 6.004, sem cancelamento de ações. Em virtude da redução de capital, os acionistas da CL040 receberam 46.868 cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Quintas (“FII Quintas”), proporcionais à sua participação, totalizando o montante de R\$ 150, integralizados em 2025.

2024					
Descrição da companhia	Saldo 31/12/2023	Aumento de Capital	Redução de Capital	Ajuste a Valor justo	Saldo 31/12/2024
CL040	2.302	2.004	(4.008)	(187)	111
	2.302	2.004	(4.008)	(187)	111
2023					
Descrição da companhia	Saldo 31/12/2022	Aumento de Capital		Ajuste a Valor justo	Saldo 31/12/2023
CL040	-	2.500		(198)	2.302
	-	2.500		(198)	2.302

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo teve no resultado um ajuste ao valor justo negativo de R\$ 187 (2023: R\$ 198), registrado na rubrica “Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas”.

Os saldos das principais contas do balanço da CL040 são:

	31/12/2024	31/12/2023
Ativos	3.295	21.430
Fundo de Investimento Imobiliário Quintas	2.878	66.181
Passivo	1.716	4
Patrimônio líquido	5.404	81.998
Resultado	948	5.609
Percentual de participação econômica	2,5%	2,5%

8 Propriedade para investimento

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os imóveis integrantes na carteira do Fundo, que se encontram 100% locados nesta data, estão abaixo relacionados, assim como suas principais características.

As movimentações ocorridas no exercício estão apresentadas no quadro abaixo:

2024					
Descrições dos imóveis	Saldo 31/12/2023	Baixa por venda	Custos Incorridos	Ajuste a Valor justo	Saldo 31/12/2024
Fernão Dias Business Park (i)	220.700	-	24	(3.124)	217.600
Centro de Distribuição Privalia (ii)	105.400	-	37	2.263	107.700
Galpão BTS Cremer (iv)	44.800	-	1.049	(2.949)	42.900
Galpão Atown Ayrton Senna (v)	80.000	-	247	(2.247)	78.000
Galpão Cachoeirinha (vi)	90.400	-	663	(663)	90.400
Galpão Cariacica (vii)	49.600	-	211	(2.411)	47.400
Galpão Caxias Park (viii)	173.500	-	4.600	(3.900)	174.200
Galpão Extrema Business Park I (ix)	267.600	-	674	2.126	270.400
Galpão Eldorado (vii)	47.000	-	-	(3.100)	43.900
Osasco Business Park (x)	87.000	(14.747)	522	5.225	78.000
Castelo 57 Business Park (xi)	151.400	-	2.808	5.792	160.000
Atown Guarulhos 3 (xii)	70.500	-	369	(1.369)	69.500
Porto Canoa Log (xiii)	300.000	-	573	(5.473)	295.100
Parque Logístico Pernambuco (xiv)	79.300	-	385	(2.485)	77.200
Alianza Park (xv)	154.800	-	657	2.543	158.000
	1.922.000	(14.747)	12.819	(9.772)	1.910.300

2023					
Descrições dos imóveis	Saldo 31/12/2022	Baixa por venda	Custos incorridos	Ajuste a valor justo	Saldo 31/12/2023
Fernão Dias Business Park (i)	209.556	-	193	10.951	220.700
Centro de Distribuição Privalia (ii)	101.111	-	85	4.204	105.400
Galpões Jundiaí Business Park (iii)	33.484	(31.840)	-	(1.644)	-
Galpão BTS Cremer (iv)	41.257	-	3.097	446	44.800
Galpão Atown Ayrton Senna (v)	66.327	-	393	13.280	80.000
Galpão Cachoeirinha (vi)	87.610	-	311	2.479	90.400
Galpão Cariacica (vii)	41.149	-	310	8.141	49.600
Galpão Caxias Park (viii)	197.493	-	1.525	(25.518)	173.500
Galpão Extrema Business Park I (ix)	263.359	-	216	4.025	267.600
Galpão Eldorado (vii)	57.558	-	3	(10.561)	47.000
Osasco Business Park (x)	80.198	-	250	6.552	87.000
Castelo 57 Business Park (xi)	144.567	-	9.933	(3.100)	151.400
Atown Guarulhos 3 (xii)	60.349	-	505	9.646	70.500
Porto Canoa Log (xiii)	280.820	-	1.273	17.907	300.000
Parque Logístico Pernambuco (xiv)	84.869	-	946	(6.515)	79.300
Alianza Park (xv)	146.635	-	60	8.105	154.800
	1.896.342	(31.840)	19.100	38.398	1.922.000

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi reconhecida no resultado do Fundo uma desvalorização de valor justo no montante negativo de R\$ 9.772 (em 2023 – uma valorização de R\$ 38.398).

(i) Fernão Dias Business Park

Denominação	Fernão Dias Business Park
Endereço:	Condomínio Logístico na Rua Maria Margarida Pinto Dona Belinha, nº 742, Extrema/MG
Descrição:	Trata-se de um condomínio logístico com dois galpões de padrão construtivo alto, 100% ocupado
Área bruta locável:	58.017 m²
Registro:	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Extrema/MG sob a Matrícula nº 7.254

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo detém 100% do imóvel.

O valor justo do empreendimento registrado em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 217.600 (2023 - R\$ 220.700) e está substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado por consultoria independente.

(ii) Centro de Distribuição Privalia

Denominação	Centro de Distribuição Privalia
Endereço:	Condomínio Logístico na Rodovia Fernão Dias, km 933, Pessegueiros/MG
Descrição:	Trata-se de um condomínio logístico, e atualmente encontra-se ocupado pela empresa Privalia.
Área bruta locável:	26.773 m²
Registro:	Matrícula nº 12.562 do Serviço Registral Imobiliário de Extrema/MG

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo detém 100% do imóvel.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo da propriedade para investimento é de R\$ 107.700 (2023 - R\$ 105.400) e está substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado por consultoria independente.

(iii) Galpões Jundiaí Business Park

Denominação	Galpões Jundiaí Business Park
Endereço:	Av. Marginal da Rodovia dos Bandeirantes, 800, Jundiaí/SP
Descrição:	Trata-se de galpões logísticos integrantes do empreendimento denominado Jundiaí Business Park.
Área bruta:	26.691,27 m²
Área construída	12.270,37 m²
Registro:	9º Tabelião de Notas Comarca de São Paulo/SP

Em 30 de maio de 2023, o Fundo celebrou a Escritura Pública de Compra de Venda da fração ideal de 100% do empreendimento denominado “Jundiaí Business Park”, localizado em Jundiaí/SP. O valor da transação foi de R\$ 34.700, recebidos à vista nessa data. O ganho na operação foi de R\$ 2.860 registrado no resultado do exercício na rubrica “Lucro na venda de propriedade para investimento”.

(iv) Galpão BTS Cremer

Localizado estrategicamente para atender à região Sudeste do País, em frente ao trevo rodoviário que conecta as rodovias BR381, BR459 e BR116, o empreendimento possui 13.898 m² de Área Bruta Locável, sendo composto por um módulo, 100% locado para a Cremer.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo detém 100% do imóvel.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo da propriedade para investimento é de R\$ 42.900 (2023 - R\$ 44.800) e está substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado por consultoria independente.

(v) Galpão Airport Town Ayrton Senna

Localizado na Rodovia Ayrton Senna no Município de Guarulhos, no Estado de São Paulo, o empreendimento denominado “Airport Town Ayrton Senna” (Ativo) possui 18.915 m² de Área Bruta Locável.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo detém 100% do imóvel.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo da propriedade para investimento é de R\$ 78.000 (2023 – R\$ 80.000) e está substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado por consultoria independente.

(vi) Galpão Cachoeirinha

Localizado na cidade de Cachoeirinha, no Rio Grande do Sul, o empreendimento denominado “Galpão Cachoeirinha” (Ativo) possui 38.577 m² de Área Bruta Locável.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo detém 100% do imóvel.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo da propriedade para investimento é de R\$ 90.400 (2023: R\$ 90.400) e está substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado por consultoria independente.

(vii) Galpão Cariacica e Galpão Eldorado

O Fundo adquiriu a totalidade dos empreendimentos denominados “Galpão Cariacica” e “Galpão Eldorado”, ambos locados à Ambev através de contratos atípicos, localizados em Cariacica/ES e Eldorado do Sul/RS, respectivamente. Os empreendimentos possuem 16.501 m² e 15.211 m² de Área Bruta Locável, respectivamente.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo detém 100% dos imóveis.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo do Galpão Cariacica é de R\$ 47.400 (2023 - R\$ 49.600) e o do Galpão Eldorado, de R\$ 43.900 (2023 - R\$ 47.000), que estão substanciados pelo laudo de avaliação econômica elaborado por consultoria independente.

(viii) Galpão Caxias Park

O Fundo adquiriu 100% do empreendimento denominado “Caxias Park”, localizado no município de Duque de Caxias/RJ. O empreendimento possui 76.359 m² de Área Bruta Locável.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo detém 100% do imóvel.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo do Galpão Caxias Park é de R\$ 174.200 (2023 - R\$ 173.500), que está substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado por consultoria independente.

(ix) Galpão Extrema Business Park I

Localizado na cidade de Extrema, em Minas Gerais, o empreendimento denominado “Galpão Extrema Business Park I” (Ativo) possui 66.939 m² de Área Bruta Locável.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o Fundo detém 100% do imóvel.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo do empreendimento imobiliário é de R\$ 270.400 (2023 - R\$ 267.600), que está substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado por consultoria independente.

(x) Parque Logístico Osasco

O Fundo adquiriu a fração ideal de 80% do empreendimento denominado “Parque Logístico Osasco”, localizado em Osasco/SP. O empreendimento possui 29.631,38 m² de Área Bruta Locável.

Em 28 de novembro de 2024, por meio do Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóveis, foi realizada a venda parcial de 19% do Parque Logístico Osasco no valor total de R\$ 20.800, a ser pago da seguinte forma:

- (a) Uma primeira parcela, a título de sinal no valor de R\$ 8.800;
- (b) Restando R\$ 12.000 que será dissolvido em 12 parcelas mensais, iguais e sucessivas, corrigidas de acordo com a variação registrada pelo IPCA divulgada pelo IBGE.

O lucro resultante da venda parcial do imóvel no montante de R\$ 6.053 está registrado na rubrica “Lucro na venda de propriedade para investimento”.

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo detém 64,80% do imóvel (2023: 80%).

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo do empreendimento imobiliário é de R\$ 78.000 (2023: R\$ 87.000), que está substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado por consultoria independente.

(xi) Galpão Castelo 57 Business Park

Em 15 de dezembro de 2020, o Fundo celebrou a Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda da fração ideal de 80,0% do empreendimento denominado “Castelo 57 Business Park”, localizado em São Roque/SP. O empreendimento possui 60.788 m² de Área Bruta Locável.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o valor justo do empreendimento imobiliário é de R\$ 160.000 (2023: R\$ 151.400), que está substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado por consultoria independente.

(xii) Airport Town Guarulhos III

Em 26 de maio de 2021, o Fundo adquiriu a fração ideal de 100% do empreendimento denominado “Airport Town Guarulhos III”. O ativo é localizado próximo à Rodovia Presidente Dutra, a cerca de 10 km de distância da cidade de São Paulo, 5 km do aeroporto internacional de Guarulhos e antes de pedágios. O imóvel possui 16.819 m² de Área Bruta Locável. O valor total da transação foi de R\$63.950, pagos da seguinte forma: i) R\$ 10.000 pagos em 29 de abril de 2021; ii) R\$ 52.703 pagos em 26 de maio de 2021; e iii) o saldo remanescente, de R\$ 1.250, a serem pagos em até 12 meses, atualizados por 85% do CDI até a data do pagamento.

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo remanescente a pagar referente a parcela a prazo é de R\$ 629 (2023: R\$ 1.576), vide Nota Explicativa 8 (ii).

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo do empreendimento imobiliário é de R\$ 69.500 (2023: R\$ 70.500), que está substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado por consultoria independente.

(xiii) Porto Canoa Logística

O Fundo adquiriu a fração ideal de 100% do empreendimento denominado “Porto Canoa LOG”. O ativo está estrategicamente localizado a 2km da BR-101, 15km do Aeroporto Internacional de Vitória (VIX) e menos de 20km de Vitória. O imóvel possui 95.019 m² de Área Bruta Locável.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo do empreendimento imobiliário é de R\$ 295.100 (2023: R\$ 300.000), que está substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado por consultoria independente.

(xiv) Parque Logístico Pernambuco

O Fundo adquiriu a fração ideal de 50% do empreendimento denominado “Parque Logístico Pernambuco”. O ativo está localizado na Rodovia PE-060, a menos de 10km do Porto de Suape e a 45km de Recife. O imóvel possui 70.222 m² de Área construída.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo do empreendimento imobiliário é de R\$ 77.200 (2023: R\$ 79.300), que está substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado por consultoria independente.

(xv) Alianza Park

Em 19 de novembro de 2021, o Fundo adquiriu a fração ideal de 100% do empreendimento denominado “Alianza Park”. O imóvel possui 48.090 m² de Área Bruta Locável.

O valor total da transação foi de R\$ 135.000, a ser pago com uma estrutura de securitização para pagamento a prazo de 100% do preço, corrigido a uma taxa de IPCA + 6,5% ao longo de 15 anos, vide Nota Explicativa nº 10. A estrutura foi concebida com carência de amortização nos primeiros 24 meses e é composta por uma parcela principal, no valor de R\$ 104.000, e uma parcela *bridge*, no valor de R\$30.500, a qual não possui *lock-up*, ou seja, poderá ser pré-paga a qualquer momento, e apresenta uma multa de pré-pagamento reduzida.

Desenvolvido em 2015, a partir de um *retrofit* de um dos galpões (G1), o ativo é um condomínio logístico do estado do Pará. O condomínio fica localizado em Benevides, na região metropolitana da capital paraense, a menos de 20 quilômetros de Belém-PA.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo do empreendimento imobiliário é de R\$ 158.000 (2023: R\$ 154.800), que está substanciado pelo laudo de avaliação econômica elaborado por consultoria independente.

Determinação do valor justo dos imóveis

As propriedades para investimento foram avaliadas pela Colliers Technical Services Ltda. (“Colliers”), que emitiram laudos de avaliação com data-base em 31 de dezembro de 2024 e 2023, aprovados pela Administradora. As avaliações foram elaboradas baseadas nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local. Os especialistas da Colliers contratados possuem equipe técnica qualificada com experiência no setor imobiliário, sendo responsáveis por realizar diversas avaliações de empreendimentos corporativos.

Para a consecução do objetivo observou-se o que preceitua a NBR. 14.653 (Parte 1 a 4) da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas. O método utilizado para a avaliação do valor econômico dos empreendimentos corresponde a capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado, no qual o valor aferido foi de mercado locação e mercado de venda.

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, foi elaborado laudo de avaliação realizado por avaliador contratado, pelo método de renda (fluxo de caixa descontado). Abaixo, estão as principais premissas:

31 de dezembro de 2024

Descrições dos imóveis	Avaliador	Data-base	Cidade	UF	Taxa de desconto	Taxa de capitalização	Período de análise
Fernão Dias Business Park	Colliers	31/12/2024	Extrema	MG	9,00%	8,50%	10 anos
Centro de Distribuição Privalia	Colliers	31/12/2024	Extrema	MG	8,75%	8,25%	10 anos
Galpão BTS Cremer	Colliers	31/12/2024	Pouso Alegre	MG	8,75%	8,25%	10 anos
Galpão Airport Town Ayrton Senna	Colliers	31/12/2024	Guarulhos	SP	8,75%	8,25%	10 anos
Galpão Cachoeirinha	Colliers	31/12/2024	Cachoeirinha	RS	9,00%	8,50%	10 anos
Galpão Cariacica	Colliers	31/12/2024	Cariacica	ES	8,75%	8,50%	10 anos
Galpão Eldorado	Colliers	31/12/2024	Eldorado do Sul	RS	9,00%	8,50%	10 anos
Galpão Extrema Business Park I	Colliers	31/12/2024	Extrema	MG	8,75%	8,25%	10 anos
Parque Logístico Osasco	Colliers	31/12/2024	Osasco	SP	8,50%	8,00%	10 anos
Galpão Caxias Park	Colliers	31/12/2024	Duque de Caxias	RJ	9,00%	8,50%	10 anos
Galpão Castelo 57 Business Park	Colliers	31/12/2024	São Roque	SP	8,50%	8,00%	10 anos
Airport Town Guarulhos III	Colliers	31/12/2024	Guarulhos	SP	8,75%	8,25%	10 anos
Porto Canoa Logística	Colliers	31/12/2024	Serra	ES	8,75%	8,50%	10 anos
Parque Logístico Pernambuco	Colliers	31/12/2024	Ipojuca	PE	9,75%	9,00%	10 anos
Alianza Park	Colliers	31/12/2024	Benevides	PR	8,50%	8,00%	10 anos

31 de dezembro de 2023

Descrições dos imóveis	Avaliador	Data-base	Cidade	UF	Taxa de desconto	Taxa de capitalização	Período de análise
Fernão Dias Business Park	Colliers	31/12/2023	Extrema	MG	8,50% a.a	8,00% a.a	10 anos
Centro de Distribuição Privalia	Colliers	31/12/2023	Extrema	MG	8,50% a.a	8,00% a.a	10 anos
Galpão BTS Cremer	Colliers	31/12/2023	Pouso Alegre	MG	8,50% a.a	8,00% a.a	10 anos
Galpão Airport Town Ayrton Senna	Colliers	31/12/2023	Guarulhos	SP	8,50% a.a	8,00% a.a	10 anos
Galpão Cachoeirinha	Colliers	31/12/2023	Cachoeirinha	RS	8,50% a.a	8,00% a.a	10 anos
Galpão Cariacica	Colliers	31/12/2023	Cariacica	ES	8,50% a.a	8,25% a.a	10 anos
Galpão Eldorado	Colliers	31/12/2023	Eldorado do Sul	RS	8,50% a.a	8,00% a.a	10 anos
Galpão Extrema Business Park I	Colliers	31/12/2023	Extrema	MG	8,50% a.a	8,00% a.a	10 anos
Parque Logístico Osasco	Colliers	31/12/2023	Osasco	SP	8,50% a.a	8,00% a.a	10 anos
Galpão Caxias Park	Colliers	31/12/2023	Duque de Caxias	RJ	8,75% a.a	8,25% a.a	10 anos
Galpão Castelo 57 Business Park	Colliers	31/12/2023	São Roque	SP	8,75% a.a	8,25% a.a	10 anos
Airport Town Guarulhos III	Colliers	31/12/2023	Guarulhos	SP	8,50% a.a	8,00% a.a	10 anos
Porto Canoa Logística	Colliers	31/12/2023	Serra	ES	8,50% a.a	8,25% a.a	10 anos
Parque Logístico Pernambuco	Colliers	31/12/2023	Ipojuca	PE	9,25% a.a	8,75% a.a	10 anos
Alianza Park	Colliers	31/12/2023	Benevides	PR	8,50% a.a	8,00% a.a	10 anos

9 Obrigação por aquisição de imóveis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Empreendimentos	Vencimento em anos			
	Total	Até 1	De 1 a 3	Maior que 3
Airport Town Guarulhos III	629	629	-	-
	629	629	-	-

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

		Vencimento em anos			
		Total	Até 1	De 1 a 3	Maior que 3
Empreendimentos					
Airport Town Guarulhos III		1.576	1.576	-	-
		1.576	1.576	-	-

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram reconhecidas no resultado despesas financeiras decorrentes das obrigações por aquisição de imóveis no montante de R\$ 53 (2023: R\$ 1.147).

10 Obrigações por securitizações imobiliárias

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo era devedor das seguintes obrigações por securitizações imobiliárias:

I. Fernão Dias Business Park

O Fundo possui uma obrigação sobre a emissão de uma Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, que representa uma parte da totalidade dos créditos imobiliários do imóvel designado por Fernão Dias Business Park correspondente à fração de 39% do empreendimento denominado “Fernão Dias Business Park”.

As características da emissão da CCI são:

Quantidade, série e número: é emitida uma CCI integral, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Fernão Dias, na forma descrita no Anexo I à presente Escritura de Emissão Fernão Dias. A CCI tem o seguinte número e série: (i) Número: 001; e (ii) Série única.

Valor da CCI: o valor total da emissão da CCI, na data da emissão, foi de R\$ 1.000.

Emissão e custódia: a CCI tem a forma escritural sem qualquer garantia real imobiliária. A Escritura de Emissão está custodiada com a instituição custodiante Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., nomeada pela Emissora nos termos da Lei nº 10.931.

Atualização monetária: a atualização monetária da CCI será calculada e cobrada de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, nos termos do Compromisso de Venda e Compra.

Juros moratórios: sobre o saldo atualizado monetariamente, incidem juros remuneratórios a uma taxa fixa de 7,50% ao ano, e durante os primeiros 24 meses haverá carência de amortização.

Pagamento antecipado facultativo: o Fundo poderá realizar o pagamento antecipado facultativo das CCIs, a ser calculado nos termos previstos contratualmente.

Data de pagamento inicial: 15 de fevereiro de 2019.

Periodicidade do pagamento: mensal.

Data de vencimento: 15 de janeiro de 2031.

II. Centro de Distribuição Privalia

O Fundo possui uma obrigação sobre a emissão de uma Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários do imóvel designado “Centro de Distribuição Privalia”.

As características da emissão da CCI são:

Quantidade, série e número: foi emitida uma CCI integral, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Privalia, na forma descrita no Anexo I à presente Escritura de Emissão Privalia. A CCI tem o seguinte número e série: (i) Número: 002; e (ii) Série única.

Valor da CCI: o valor total da emissão da CCI, na data da emissão, foi de R\$ 75.000.

Emissão e custódia: a CCI tem forma escritural sem garantia real imobiliária. A Escritura de Emissão Privalia está custodiada com a instituição custodiante Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., nomeada pela Emissora nos termos da Lei nº 10.931.

Atualização monetária: a atualização monetária das CCIs será calculada e cobrada de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, nos termos do Compromisso de Venda e Compra Privalia.

Juros moratórios: sobre o saldo atualizado monetariamente incidem juros remuneratórios a uma taxa fixa de 7,50%, ao ano, e, durante os primeiros 24 meses, haverá carência de amortização.

Pagamento antecipado facultativo: o Fundo poderá realizar o pagamento antecipado facultativo das CCIs, a ser calculado nos termos previstos contratualmente.

Data de pagamento inicial: 15 de fevereiro de 2019.

Periodicidade do pagamento: mensal.

Data de vencimento: 15 de janeiro de 2031.

III. Alianza Park

O Fundo possui uma obrigação sobre a emissão de uma Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários do imóvel designado “Alianza Business Park”.

As características da emissão da CCI são:

Quantidade, série e número: foi emitida uma CCI integral, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Alianza Business Park, na forma descrita no Anexo I à Escritura de Emissão Alianza. A CCI tem o seguinte número e série: (i) Número: 001; e (ii) Série única.

Valor da CCI: o valor total da emissão da CCI, na data da emissão, foi de R\$ 135.000.

Emissão e custódia: a CCI tem forma escritural sem garantia real imobiliária. A Escritura de Emissão Alianza Business Park está custodiada com a instituição custodiante Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., nomeada pela Emissora nos termos da Lei nº 10.931.

Atualização monetária: a atualização monetária da CCI será calculada e cobrada de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE.

Juros moratórios: sobre o saldo atualizado monetariamente incidem juros remuneratórios a uma taxa fixa de 6,50%, ao ano.

Pagamento antecipado facultativo: o Fundo poderá realizar o pagamento antecipado facultativo das CCIs, a ser calculado nos termos previstos contratualmente.

Data de pagamento inicial: 22 de dezembro de 2021.

Periodicidade do pagamento: mensal.

Data de vencimento: 22 de novembro de 2036.

IV. Castelo 57 Business Park

O Fundo possui uma obrigação sobre a emissão de uma Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários do imóvel designado “Castelo 57”.

As características da emissão da CCI são:

Quantidade, série e número: foi emitida uma CCI integral, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Castelo 57 Business Park, na forma descrita no Anexo I à Escritura de Emissão Castelo 57. A CCI tem o seguinte número e série: (i) Número: 001; e (ii) Série única.

Valor da CCI: o valor total da emissão da CCI, na data da emissão, foi de R\$ 57.866.

Emissão e custódia: a CCI tem forma escritural sem garantia real imobiliária. A Escritura de Emissão Castelo 57 Business Park está custodiada com a instituição custodiante Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., nomeada pela Emissora nos termos da Lei nº 10.931.

Atualização monetária: a atualização monetária da CCI será calculada e cobrada de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE.

Juros moratórios: sobre o saldo atualizado monetariamente incidem juros remuneratórios a uma taxa fixa de 6,80%, ao ano.

Pagamento antecipado facultativo: o Fundo poderá realizar o pagamento antecipado facultativo das CCIs, a ser calculado nos termos previstos contratualmente.

Data de pagamento inicial: 12 de janeiro de 2022.

Periodicidade do pagamento: mensal.

Data de vencimento: 28 de dezembro de 2031.

V. Castelo II

O Fundo possui uma obrigação sobre a emissão de uma Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários do imóvel designado “Castelo II”.

As características da emissão da CCI são:

Quantidade, série e número: foi emitida uma CCI integral, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Castelo 57 Business Park, na forma descrita no Anexo I à Escritura de Emissão Castelo 57. A CCI tem o seguinte número e série: (i) Número: 323ª; e (ii) Séries 1ª e 2ª.

Valor da CCI: o valor total da emissão da CCI, na data da emissão, foi de R\$ 50.000.

Emissão e custódia: a CCI tem forma escritural sem garantia real imobiliária. A Escritura de Emissão Castelo 57 Business Park está custodiada com a instituição custodiante Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., nomeada pela Emissora nos termos da Lei nº 10.931.

Atualização monetária: a atualização monetária da CCI será calculada e cobrada de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE.

Juros moratórios. sobre o saldo atualizado monetariamente incidem juros remuneratórios a uma taxa fixa de 7,90% (Série 1ª) e 7,95% (Série 2ª), ao ano.

Pagamento antecipado facultativo: Fundo poderá realizar o pagamento antecipado facultativo das CCIs, a ser calculado nos termos previstos contratualmente.

Data de pagamento inicial: 28 de outubro de 2024.

Periodicidade do pagamento: mensal.

Data de vencimento: 28 de maio de 2034 para a 1ª série e 28 de junho de 2034 para a 2ª série.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui obrigações por securitizações imobiliárias no valor de R\$ 309.382 (2023: R\$ 265.401).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram reconhecidas no resultado despesas financeiras decorrentes das obrigações por securitizações dos recebíveis no montante de R\$ 30.353 (2023: R\$ 27.491).

As movimentações ocorridas no exercício estão apresentadas no quadro abaixo:

	R\$
Saldo final (31/12/2022)	267.848
Juros incorridos	26.344
Juros capitalizados	3.591
Juros pagos	(14.976)
Pagamento de principal	(17.406)
Saldo final (31/12/2023)	265.401
Aquisição de obrigação	50.000
Juros incorridos	30.353
Juros pagos	(21.014)
Pagamento de principal	(15.358)
Saldo final (31/12/2024)	309.382
 Curto prazo	 39.329
Longo Prazo	270.053

11 Aluguéis a receber e receita de aluguéis

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo apresenta R\$ 11.972 referentes a aluguéis a receber (2023: R\$ 11.387).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram apropriadas receitas com aluguéis de R\$ 152.885 (2023: R\$ 151.090).

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não havia constituído provisão para perdas esperadas por não haver indícios de não realização dos valores a receber dos seus locatários.

12 Gerenciamento de risco

Riscos

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas.

Os fatores de risco a seguir identificados representam os principais fatores de risco do Fundo, não sendo, portanto, uma lista exaustiva dos fatores de risco a que os cotistas estão sujeitos. Outros riscos e incertezas podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro e afetar resultados do Fundo.

A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual, elaborado em conformidade com o Resolução CVM nº 175/22.

Risco sistêmico e do setor imobiliário

O preço dos imóveis, dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros relacionados ao setor imobiliário é afetado 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 causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas e causar perdas aos cotistas. Não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou pelo custodiante nenhuma indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo

O investimento nas cotas pode ser comparado, para determinados fins, à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de imóveis.

A desvalorização ou desapropriação de imóveis adquiridos pelo Fundo e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo, poderão impactar negativamente o patrimônio deste, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou arrendamento dos imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis estarão sempre alugadas ou arrendadas. Adicionalmente, os imóveis e os ativos imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ser aplicações de médio e longo prazos, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de tais imóveis e/ou ativos imobiliários da carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio a este, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

O Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos imóveis, e a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, entre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso de rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a lei do inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Gerenciamento de riscos

A Administradora e a Gestora sempre prezam por melhores práticas de utilização dos imóveis pelo ocupante, nos moldes contratados. Isso é feito a partir de reuniões periódicas com a ocupante, para avaliar os *status* das regularizações dos imóveis e discussão das melhores práticas de governança. Além disso, a Gestora sempre conta com empresas de consultoria especializada para analisar previamente pendências documentais, análise de qualidade geral dos imóveis com relação à acessibilidade, segurança e infraestrutura.

13 Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 14.997.396 cotas (2023 - 14.997.396), totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 112,97 (2023 - R\$ 114,09).

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

O patrimônio líquido do Fundo é calculado diariamente, somando-se o valor de mercado de todos os ativos da carteira de investimentos do Fundo, subtraído de todas as exigibilidades, despesas, provisões e diferimentos do Fundo, inclusive das provisões referentes à taxa de administração do Fundo.

a. Emissões, resgates, integralização e subscrição de cota

As cotas são integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do boletim de subscrição ou em prazo determinado no compromisso de investimento, conforme aplicável, observado a possibilidade de integralização em bens e direitos.

Não é permitido o resgate de cotas.

b. Negociação das cotas

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código VILG11.

VILG11 (Valores expressos em Reais)	Preço de fechamento	
	2024	2023
Janeiro	93,00	93,55
Fevereiro	92,00	87,00
Março	93,10	88,65
Abril	92,84	94,30
Maio	88,60	97,72
Junho	83,54	111,00
Julho	88,23	109,98
Agosto	88,00	104,66
Setembro	84,51	107,08
Outubro	81,26	102,15
Novembro	77,26	97,20
Dezembro	74,60	99,27

c. Gastos com emissões de cotas

Os custos diretamente relacionados à emissão de cotas ao final do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 totalizam R\$ 2.443 e estão no patrimônio líquido na rubrica “(-) custos com emissões de cotas”.

14 Distribuição de rendimentos

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O percentual mínimo a que se refere a distribuição de rendimentos será observado apenas semestralmente, e os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos cotistas e pagos mensalmente, sempre no décimo dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a ser distribuídos, e eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de dez dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo o referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

A apuração dos rendimentos a distribuir pelo Fundo pode ser assim demonstrada:

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido	93.297	147.186
Ajuste de valor justo propriedade para investimento	9.772	(38.398)
Ajuste de valor justo cota de fundo de investimento imobiliário	4.572	(5.087)
Ajuste ao valor justo com ações de companhias fechadas	187	198
Despesa de juros	30.406	27.491
Pagamento de despesa de juros	(21.014)	(14.976)
Receita de aluguel não realizada	(585)	1.283
Despesas não pagas no exercício	1.197	1.274
Despesas pagas de períodos anteriores	(1.274)	(1.214)
Receita de vendas de imóveis não realizados no exercício	(3.244)	-
Outras receitas não recebidas no exercício	(399)	(81)
Lucro caixa	112.915	117.676
Rendimentos declarados	110.081	119.829
Rendimentos a distribuir	(9.448)	(9.598)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	9.598	10.498
Rendimentos líquidos pagos no exercício	110.231	120.729
(%) do Lucro Líquido ajustado por efeito não caixa distribuído ou a distribuir	97,49%	101,83%

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo efetuou o pagamento de R\$ 110.231 (2023 - R\$ 120.729) referente à distribuição de rendimentos aos cotistas, tendo o saldo remanescente de R\$ 9.448 (2023 - R\$ 9.598) sido provisionado nessa data.

15 Taxa de administração e performance

Pelos serviços prestados de gestão, custódia e escrituração de cotas, a Administradora faz jus a uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais descritos na tabela a seguir, calculados sobre o valor do patrimônio líquido ou sobre o valor de mercado caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar índice de mercado, observado o mínimo de R\$ 11, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

Valor contábil do patrimônio líquido ou valor de mercado do fundo	Taxa de administração
Até R\$ 500.000	0,95% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500.000 até R\$ 1.000.000	0,85% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000	0,75% a.a.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi reconhecido no resultado do Fundo um montante de R\$ 10.379 (em 2023 - R\$ 11.842) a título de taxa de administração, calculada com base no patrimônio líquido diário do Fundo no exercício.

Taxa de performance

Além da taxa de administração, é devida pelo Fundo à Gestora uma remuneração adicional (taxa de *performance*), em virtude do desempenho do Fundo, correspondente a 20% da diferença positiva entre: (i) o somatório dos rendimentos efetivamente distribuídos no período corrigidos pelo *benchmark*; e (ii) a rentabilidade do capital do Fundo atualizado pelo *benchmark*, em que este corresponde ao índice IPCA, acrescido de um *spread* de 6% ao ano. A taxa de *performance* somente será paga caso seja superior à acumulada na última data de pagamento da taxa de *performance* e será apurada no último dia útil de maio e novembro de cada ano, sendo o pagamento desta realizado no quinto dia útil após o encerramento do respectivo período de apuração.

Não houve provisão e/ou pagamento de taxa de *performance* nos exercícios de 2024 e 2023.

16 Encargos do Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	31/12/2024	% PL Médio (*)	31/12/2023	% PL Médio (*)
Despesas de IR sobre resgate de títulos de renda fixa	(528)	(0,03%)	(587)	(0,04%)
Taxa de administração e gestão	(10.379)	(0,61%)	(11.842)	(0,71%)
Auditoria e custódia	(902)	(0,05%)	(668)	(0,04%)
Serviços de escrituração de cotas	(959)	(0,06%)	(612)	(0,04%)
Despesas com estruturação de securitizações de recebíveis	(45)	(0,00%)	(41)	(0,00%)
Consultorias e assessorias	(11.022)	(0,65%)	(12.255)	(0,73%)
Taxa de fiscalização CVM	(57)	(0,00%)	(57)	(0,00%)
Outras receitas (despesas) operacionais	(574)	(0,03%)	(61)	0,01%
Total	(24.466)	(1,43%)	(26.123)	(1,55%)

(*) Percentual calculado entre o valor das respectivas despesas em relação ao patrimônio líquido médio do Fundo.
O Patrimônio líquido médio do Fundo de 2024 é de R\$ 1.704.865 (2023 - R\$ 1.675.463).

17 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apurada considerando os resultados do exercício sobre o patrimônio líquido médio do exercício, foi de 5,47% (em 2023 – 8,78%).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apurado considerando o rendimento distribuído no exercício sobre o patrimônio líquido médio do exercício, foi de 6,47% (2023 – 7,15%).

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

18 Tributação

Da carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de Imposto de Renda (IR) e Imposto sobre Operação Financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário que estão sujeitos a IR.

Aplica-se à carteira do Fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em imóveis, em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do Fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do Fundo.

Dos cotistas do Fundo

Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, exceto nas seguintes hipóteses:

Isenção de IR para pessoas físicas: os rendimentos pagos a pessoas físicas que tenham percentual inferior a 10% da totalidade de cotas do fundo, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, 100 cotistas, são isentos de imposto de renda na fonte.

Imposto de 15% de IR sobre estrangeiros não localizados em paraíso fiscal: os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraísos fiscais, estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

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

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

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

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 para 100

cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

19 Partes relacionadas

a. Taxa de administração

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, foram incorridas despesas referentes à taxa de administração, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 15.

20 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer destes contra o Fundo e/ou a Administradora.

21 Deliberações em assembleias

Em 03 de junho de 2024 através da Assembleia Geral Ordinária houve deliberação e aprovação sobre as demonstrações financeiras do Fundo, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

Em 03 de maio de 2023 através da Assembleia Geral Ordinária houve deliberação e aprovação sobre as demonstrações financeiras do Fundo, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

22 Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como na CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

23 Prestadores de serviços

A custódia dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo é exercida diretamente pela Administradora, a qual presta ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

24 Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o art. 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensuradas no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias de mensuração pelo valor justo:

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

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confia 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 estiverem baseadas 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 art. 7º da Instrução CVM nº 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	52.127	-	52.127
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs)	21.448	2.726	-	24.174
Ações de companhias fechadas	-	-	111	111
Propriedades para investimento	-	-	1.910.300	1.910.300
Total do ativo	21.448	54.853	1.910.411	1.986.712

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	19.613	-	19.613
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs)	32.833	-	-	32.833
Ações de companhias fechadas	-	-	2.302	2.302
Propriedades para investimento	-	-	1.922.000	1.922.000
Total do ativo	32.833	19.613	1.924.302	1.976.748

25 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A Administradora, em 31 de dezembro de 2024, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionados ao 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, que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

26 Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472. Até a data destas demonstrações financeiras, o Fundo ainda não estava adaptado, e a Administradora está avaliando os impactos da nova Resolução no Fundo.

27 Eventos subsequentes

Após o encerramento do exercício social em 31 de dezembro de 2024, não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

* * *

Luiz Carlos Altemari
Contador CRC-1SP165617-O

Marcelo Vieira Francisco
Diretor responsável