

Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 36.445.587/0001-90
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 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 Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário
Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário ("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 Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo 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 7)

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. Em razão da 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 endereçou 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 das premissas utilizados na preparação desses laudos;
- 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 Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 36.445.587/0001-90**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balanço patrimonial dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

Ativo	Notas	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	4				
Disponibilidades		2	0,00%	2	0,00%
Aplicações financeiras - vinculado a depósitos em garantia		661	0,28%	112	0,05%
Cotas de fundo de renda fixa		32.257	13,51%	9.362	3,88%
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Cotas de fundo imobiliário	6	1	0,00%	2.400	0,99%
Negociação e intermediação de valores		-	0,00%	10	0,00%
Aluguéis a receber	5	2.085	0,87%	2.113	0,88%
Outros valores a receber		135	0,07%	174	0,07%
		35.141	14,73%	14.173	5,87%
Não circulante					
Investimento					
Imóveis acabados	7	323.700	135,60%	350.100	145,05%
		323.700	135,60%	350.100	145,05%
Total do ativo		358.841	150,33%	364.273	150,92%
Passivo	Notas	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	11	1.805	0,76%	1.940	0,80%
Taxa de administração e gestão	12 e 17	117	0,05%	160	0,07%
Auditoria e custódia		109	0,05%	53	0,02%
Obrigações por securizações de recebíveis	8.b	12.715	5,33%	15.521	6,43%
		14.746	6,19%	17.674	7,32%
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por aquisição de imóveis	8.a	2.748	1,15%	7.000	2,90%
Obrigações por depósitos em garantia		24	0,01%	-	0,00%
Obrigações por securizações de recebíveis	8.b	96.347	40,36%	91.982	38,11%
(-) Custos de estruturação de securitização de recebíveis		(109)	(0,05%)	(122)	(0,05%)
Outros valores a pagar		6.363	2,67%	6.363	2,64%
		105.373	44,14%	105.223	43,60%
Total do passivo		120.119	50,33%	122.897	50,92%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	10	269.462	112,88%	269.462	111,64%
Gastos com colocação de cotas	10	(10.509)	(4,40%)	(10.509)	(4,35%)
Distribuição de rendimentos aos cotistas	11	(81.024)	(33,94%)	(59.227)	(24,54%)
Reserva de lucros		60.793	25,46%	41.650	17,25%
Total do patrimônio líquido	10	238.722	100,00%	241.376	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		358.841	150,33%	364.273	150,92%

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

Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 36.445.587/0001-90**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

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

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

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	5	30.972	30.689
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		44	-
		31.016	30.689
Propriedades para investimento			
Lucro na venda de propriedade para investimento		2.041	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7	391	(1.621)
		2.432	(1.621)
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de captação com securitizações		(14)	(13)
Despesas de atualização monetária por obrigações com captação de recursos	8.a/8.b	(11.416)	(11.139)
		(11.430)	(11.152)
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas de tributos municipais e federais		(16)	-
		(16)	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		22.002	17.916
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)		37	364
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	6	(226)	(52)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	6	59	64
Reversão/(despesas) de IR s/ ganho de capital de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		-	9
		(130)	385
Resultado líquido de atividades imobiliárias		21.872	18.301
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	4	814	1.879
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(180)	(381)
		634	1.498
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria		(1.230)	(880)
Despesas de auditoria e custódia		(307)	(244)
Despesas de emolumentos e cartórios		(10)	-
Taxa de administração e gestão	12 e 17	(1.723)	(1.934)
Taxa de fiscalização da CVM		(30)	(30)
Outras receitas (despesas) operacionais		(63)	(33)
		(3.363)	(3.121)
Lucro líquido dos exercícios		19.143	16.678
Quantidade de cotas em circulação		26.946.220	26.946.220
Lucro por cota - R\$		0,71	0,62
Valor patrimonial da cota - R\$		8,86	8,96

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

Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 36.445.587/0001-90**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

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

Em milhares de Reais

	Notas	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimento aos cotistas	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022		269.462	(10.509)	(35.947)	24.972	247.978
Resultado do exercício		-	-	-	16.678	16.678
Distribuição de rendimentos	11	-	-	(23.280)	-	(23.280)
Em 31 de dezembro de 2023		269.462	(10.509)	(59.227)	41.650	241.376
Resultado do exercício		-	-	-	19.143	19.143
Distribuição de rendimentos	11	-	-	(21.797)	-	(21.797)
Em 31 de dezembro de 2024		269.462	(10.509)	(81.024)	60.793	238.722

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

Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 36.445.587/0001-90**

(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) dos 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	31.044	30.759
Recebimento de caução de aluguéis	24	-
Rendimentos de renda fixa	814	1.879
Pagamento de despesas de consultoria	(1.230)	(880)
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(1.766)	(1.937)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(10)	-
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(251)	(244)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(30)	(30)
Pagamento de despesas de impostos e contribuições	(16)	(33)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(180)	(381)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(26)	6.344
Fluxo de caixa líquido proveniente das atividades operacionais	28.373	35.477
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Resgate de cotas de fundos imobiliários - FIIs	2.242	467
Recebimento de rendimento de cotas de fundos imobiliários (FII)	37	364
Custos incrementais de imóveis para renda	(167)	(6.809)
Venda de imóveis para renda	29.000	-
Caixa líquido proveniente/(utilizado) nas atividades de investimento	31.112	(5.978)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de juros por obrigações de captação de recursos	(6.820)	(6.328)
Pagamento de amortização do principal por obrigações com securitização	(3.037)	(7.945)
Pagamento de amortização do principal por obrigações na aquisição de imóveis	(4.252)	(3.976)
Rendimentos pagos	(21.932)	(23.280)
Caixa líquido (utilizado) nas atividades de financiamento	(36.041)	(41.529)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	23.444	(12.030)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	9.476	21.506
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	32.920	9.476

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

1 Contexto operacional

O Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) iniciou suas atividades em 28 de maio de 2021 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido de acordo com o seu regulamento, pela Resolução 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 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

O Fundo é destinado ao público em geral, incluindo pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“Bacen”), seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil, segundo as normas aplicáveis, observados os fatores de risco inerentes aos investimentos do Fundo.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda através do investimento, preponderantemente, em imóveis e direitos reais sobre imóveis que pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de: (i) ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (iv) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos imóveis em pagamento ou que garanta ao Fundo a participação nos resultados dos imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; ou (v) outros valores mobiliários previstos no art. 40 da Resolução nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

A gestão da carteira do Fundo é feita pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. (“Gestora”).

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A (“Administradora”), da Gestora e do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais sujeitam-se às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

2 Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, previstas na Instrução CVM nº 516/11 e alterações posteriores, pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM conforme aplicável.

As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, propriedade para investimento e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes destas estimativas e premissas, em função do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração em 31 de março de 2025.

3 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 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, sendo que 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.

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 mensurados pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável quando aplicável. 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

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

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

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 fundo 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., 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. - Brasil, Bolsa, Balcão ("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 FII", e os lucros ou prejuízos apurados nas negociações são registrados na rubrica "Resultados em transações de cotas de FII", quando aplicável.

As cotas de fundos 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 “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

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.

Provisões e ativos e passivos contingentes

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

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo, cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administradora, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administradora são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

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

Obrigações por securitização de recebíveis

Referem-se à atividade de captação de recursos com terceiros realizado pelo Fundo, que tem como lastro os recebíveis mensais oriundos dos contratos de aluguel das propriedades do Fundo firmados com os respectivos locatários, e que estão classificadas como passivos financeiros e mensurados ao custo amortizado que tem como base a sua taxa de cessão.

Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram efetuadas.

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, o Fundo possuía conta-corrente no Banco Itaú S.A. no montante de R\$ 1 (2023: R\$ 1) e conta-corrente na BRL DTVM S.A. no montante de R\$ 1 (2023: R\$ 1). Adicionalmente o Fundo possui um depósito em garantia no montante de R\$ 661 (2023: R\$ 112).

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

As aplicações em cotas de fundo de investimento em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão representadas por:

Fundo	31/12/2024		31/12/2023	
	Valor de mercado	% PL	Valor de mercado	% PL
Itaú Corp Federal Plus RF CP FICFI (a)	32.257	13,51%	9.362	3,88%
	32.257	13,51%	9.362	3,88%

- (a)** O Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo – Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, devidamente registrado no CNPJ: 03.557.198/0001-05, 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 (trezentos e setenta e cinco) dias e prazo médio da carteira do Fundo inferior a 60 (sessenta) dias com aplicação mínima de 80% dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras, estejam atreladas direta ou indiretamente a este parâmetro.

As solicitações de resgates são processadas com base no valor da cota apurada no dia da entrada do pedido de resgate, sendo o pagamento do resgate efetuado no dia da solicitação do resgate.

Durante exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 814 (2023: R\$ 1.879), registradas na rubrica de “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

5 Aluguéis a receber

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo registrou na rubrica “Receitas de aluguéis” os montantes de R\$ 30.972 (2023: R\$ 30.689), referentes a créditos imobiliários provenientes da locação dos seus empreendimentos imobiliários.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui a receber o montante de R\$2.085 (em 2023 - R\$2.113), referentes ao faturamento do mês de dezembro com vencimento no mês subsequente.

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.

6 Cotas de fundo de investimento imobiliários

O Fundo possui em 31 de dezembro de 2024 e 2023 investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário, listado na B3 S.A., nos montantes de R\$1 e R\$2.400, respectivamente.

As aplicações em fundo de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

2024			
Código do ativo	Quantidade	Valor de mercado preço unitário das cotas	Valor de mercado R\$
EQIR11 – EQI Recebíveis Imobiliários FII	76	8,00	1
Total			1
2023			
Código do ativo	Quantidade	Valor de mercado preço unitário das cotas	Valor de mercado R\$
EQIR11 – EQI Recebíveis Imobiliários FII	246.921	9,72	2.400
Total			2.400

Saldo em 31 de dezembro de 2022	2.865
Resgate de cotas de fundos imobiliários	(477)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	(52)
Ajuste a valor justo	64
Saldo em 31 de dezembro de 2023	2.400
Resgate de cotas de fundos imobiliários	(2.242)
Negociação e intermediação	10
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	(226)
Ajuste a valor justo	59
Saldo em 31 de dezembro de 2024	1

A aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário no montante de R\$ 1 (em 2023 - R\$ 2.400) é classificada como ativo financeiro mensurado ao valor justo por meio do resultado e é registrada ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor da cota do fundo investido do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independentemente do volume de cotas negociado.

7 Propriedades para investimento

31/12/2024

Ativo	(%) participação Fundo	Valor	Baixa por venda	Custo incremental	Ajuste a valor justo	Valor
Universidade FACAMP (i)	100%	50.200	-	9	(209)	50.000
Universidade Anhanguera (ii)	100%	58.600	-	-	1.400	60.000
Anima Porto Alegre / Canoas (iii)	100%	175.400	-	-	(1.900)	173.500
Alta Excelência Diagnóstica (iv)	100%	26.000	(26.958)	-	958	-
Grande Center (v) (*)	100%	36.500	-	158	342	37.000
Candido Benicio RJ (vi)	100%	3.400	-	-	(200)	3.200
Total		350.100	(26.958)	167	391	323.700

31/12/2023

Ativo	(%) participação Fundo	Valor	Baixa por venda	Custo incremental	Ajuste a valor justo	Valor
Universidade FACAMP (i)	100%	49.348	-	1.221	(369)	50.200
Universidade Anhanguera (ii)	100%	56.473	-	-	2.127	58.600
Anima Porto Alegre / Canoas (iii)	100%	170.855	-	5.142	(597)	175.400
Alta Excelência Diagnóstica (iv)	100%	25.058	-	-	942	26.000
Grande Center (v) (*)	100%	39.498	-	411	(3.409)	36.500
Candido Benicio RJ (vi)	100%	3.680	-	35	(315)	3.400
Total		344.912	-	6.809	(1.621)	350.100

(i) Universidade FACAMP (“FACAMP”)

O Fundo concluiu, em 22 de junho de 2021, a aquisição de 100% do Ativo “FACAMP”, localizado em Campinas/São Paulo. Com área do terreno de 70.595 m² e 12.088 m² de área bruta locável, a FACAMP é uma universidade da cidade. O valor total da aquisição foi de R\$ 45.255, a serem pagos da seguinte forma:

- (a) R\$ 33.255 foram pagos a título de preço, sendo que R\$ 12.703 foram pagos a vista, R\$ 8.552 foram pagos em até 2 dias úteis mediante a comprovação do cancelamento das hipotecas existentes no imóvel e R\$ 12.000, sem correção monetária, totalmente liquidados ainda em 2021, após o cumprimento de determinadas condições; e
- (b) R\$ 12.000 serão pagos a título de subsídio a benfeitorias que devem ocorrer em até 5 anos da data da assinatura do contrato.

(ii) Universidade Anhanguera (“Anhanguera”)

O Fundo concluiu, em 14 de junho de 2021, a aquisição de 100% do Ativo “Anhanguera”, localizado em Campinas/São Paulo. O imóvel possui 22.788 m², é constituído por diversos blocos e encontra-se 100% locado para a Universidade Anhanguera. A área bruta locável do imóvel é de 15.770 m². O valor total da aquisição foi de R\$ 56.517, sendo R\$ 56.017 pagos à vista e R\$ 500 foram pagos em agosto de 2021, após o cumprimento de determinadas condições.

(iii) Universidade Canoas e Universidade Porto Alegre (“Ânima Rio Grande do Sul”)

O Fundo concluiu, em 30 de junho de 2021, as aquisições dos 100% dos ativos localizados: i) em Canoas/RS, com 11.644 m² de área e 12.797 m² de área bruta locável, o imóvel está localizado próxima ao metrô e do centro da cidade; e ii) na zona sul de Porto Alegre/RS, com 47.200 m² de área bruta locável, próximo a diversos ativos comerciais nos segmentos de restaurantes, varejo e mercados.

O preço total das aquisições foi de R\$ 171.386. A aquisição foi realizada na modalidade de *sale & leaseback*, em que o vendedor dos imóveis, uma universidade do grupo Ânima Educação, permanecerá como locatária de 100% dos imóveis. Adicionalmente, a aquisição será integralmente quitada através de uma operação de alavancagem, da seguinte forma: i) o Fundo pagou a vista R\$ 62.886; ii) em outubro de 2021 o Fundo pagou R\$ 8.500 após o cumprimento de determinadas condições e; iii) o valor remanescente de R\$ 100.000 será pago em parcelas mensais ao longo de 12 anos, corrigido por IPCA + 5,6% ao ano com pagamento parcial dos juros nos primeiros 4 anos e carência de principal pelos primeiros 12 meses.

(iv) Alta Excelência Diagnóstica (“Alta”)

O Fundo concluiu, em 16 de junho de 2021, a aquisição de 100% do Ativo “Alta”, localizado no bairro Vila Olímpia, em São Paulo/SP. O imóvel possui 1.090 m² de área bruta locável. O ativo encontrava-se 100% locado para a Alta Excelência Diagnósticos. O valor total da aquisição foi de R\$ 25.900 pagos nessa data.

Em 11 de novembro de 2024, o Fundo celebrou a Escritura Pública de Compra e Venda da fração ideal de 100% do empreendimento denominado Alta, localizado no bairro Vila Olímpia, em São Paulo/SP. O valor da transação foi de R\$ 29.000, recebidos, R\$ 2.900 na assinatura do contrato e R\$ 26.100 recebidos no dia 16 de dezembro de 2024. O ganho na operação foi de R\$ 2.041 registrado no resultado do exercício na rubrica “Lucro na venda de propriedade para investimento”.

(v) Grande Center (“Grande Center”)

Em fevereiro de 2022, o Fundo realizou o pré-pagamento do CRI Grande Center e no mês de março do mesmo ano realizou a extinção da Arles Empreendimentos e Participações S.A., empresa que detinha 100% do Grande Center, passando então o Fundo a deter participação direta no imóvel.

O imóvel é um centro comercial com cerca de 4.151 m² de área construída, distribuídos em 3 pavimentos, e locado até maio de 2033 para a Lojas Le Biscuit S.A. (“Le Biscuit”), sendo que até maio de 2026 na modalidade atípica.

(vi) **Cândido Benício RJ (“Cândido Benício”)**

O Fundo concluiu, em 14 de dezembro de 2022, a aquisição de 100% de dois imóveis localizados na Rua Candido Benício, 1671, em Jacarepaguá, bairro da Zona Oeste do Rio de Janeiro. Os imóveis possuem, em conjunto, 625 m² de área privativa e estão localizados na fachada ativa de um condomínio residencial. Os ativos encontram-se 100% locados para a Bronstein Medicina Diagnóstica, empresa do Grupo DASA, e para a Americanas .S.A., através de contratos típicos de locação com vencimentos em 2025 e 2027, respectivamente.

O preço de aquisição foi de R\$ 3.535, sendo que 60% do preço foi pago à vista nesta data e os 40% remanescentes foram quitados em maio de 2023, corrigidos por IPCA.

7.2 Determinação do valor justo dos imóveis

As propriedades para investimento foram avaliadas pela Colliers Technical Services Ltda. (“Colliers”), que emitiu laudos de avaliação com data-base em 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.

Para o exercício findo 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:

31/12/2024					Taxa de	Taxa de
Ativo	Estado	Avaliador	Data-base	Período	desconto	capitalização
Universidade FACAMP	São Paulo	Colliers	31/12/2024	10 anos	9,25% a.a	8,75% a.a
Universidade Anhanguera	São Paulo	Colliers	31/12/2024	10 anos	9,25% a.a	8,75% a.a
Universidade Canoas	Rio Grande do Sul	Colliers	31/12/2024	10 anos	9,00% a.a	8,50% a.a
Universidade Porto Alegre	Rio Grande do Sul	Colliers	31/12/2024	10 anos	9,00% a.a	8,50% a.a
Grande Center - São Luis	Maranhão	Colliers	31/12/2024	10 anos	11,00% a.a	10,00% a.a
Cândido Benicio	Rio de janeiro	Colliers	31/12/2024	10 anos	10,00% a.a	9,00% a.a
31/12/2023					Taxa de	Taxa de
Ativo	Estado	Avaliador	Data-base	Período	desconto	capitalização
Universidade FACAMP	São Paulo	Colliers	31/12/2023	10 anos	8,75% a.a	8,25% a.a
Universidade Anhanguera	São Paulo	Colliers	31/12/2023	10 anos	8,75% a.a	8,25% a.a
Universidade Canoas	Rio Grande do Sul	Colliers	31/12/2023	10 anos	8,50% a.a	8,00% a.a
Universidade Porto Alegre	Rio Grande do Sul	Colliers	31/12/2023	10 anos	8,50% a.a	8,00% a.a
Alta Excelência Diagnóstica	São Paulo	Colliers	31/12/2023	10 anos	8,50% a.a	8,00% a.a
Grande Center - São Luis	Maranhão	Colliers	31/12/2023	10 anos	10,50% a.a	9,50% a.a
Cândido Benício	Rio de janeiro	Colliers	31/12/2023	10 anos	9,50% a.a	8,50% a.a

A determinação de valor justo é suportada por evidências de mercado.

8 Obrigações por aquisições de imóveis para renda e securitizações

(a) Obrigações por aquisições de imóveis para renda

FACAMP

Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 7, em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui passivo por aquisição deste imóvel no montante de R\$ 2.748 (em 2023 - R\$ 7.000) que serão pagos a título de subsídio a benfeitorias que devem ocorrer em até 5 anos da data da assinatura do contrato.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve o pagamento de R\$ 4.736 (2023: R\$ 2.500).

Cândido Benício

Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 7, o Fundo adquiriu obrigações por aquisição do empreendimento imobiliário Cândido Benício.

Conforme previsto no contrato de promessa de compra e venda, foi realizado o pagamento do valor remanescente de R\$ 1.476 em maio de 2023, corrigido por IPCA.

Obrigações por aquisições de imóveis	31/12/2024	31/12/2023
Saldo no início do exercício	7.000	10.928
Despesas financeiras do exercício	-	48
Pagamento de principal	(4.252)	(3.976)
Total	2.748	7.000
Curto Prazo	-	-
Longo Prazo	2.748	7.000

(b) Obrigações por securitizações

Ânima Rio Grande do Sul

Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 7, o Fundo adquiriu obrigações por securitização através da aquisição do empreendimento imobiliário Ânima Rio Grande do Sul.

Conforme previsto no contrato de promessa de compra e venda, foi realizado o parcelamento do valor remanescente de R\$ 100.000 que será pago em parcelas mensais ao longo de 12 anos, corrigido por IPCA + 5,6% ao ano com pagamento parcial dos juros nos primeiros 4 anos e carência de principal pelos primeiros 12 meses.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor da obrigação por securitização do Ânima Rio Grande do Sul encontra-se em R\$ 109.062 (em 2023 - R\$ 107.503).

As movimentações ocorridas nos exercícios e os saldos estão apresentados no quadro abaixo:

Obrigações por securitização de recebíveis	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	107.503	110.685
Despesas financeiras do exercício	11.416	11.083
Pagamento de juros	(6.820)	(4.804)
Pagamento de principal	(3.037)	(9.461)
Saldo final	109.062	107.503
Curto Prazo	12.715	11.198
Longo Prazo	96.347	96.305

9 Riscos

Tipos de riscos

O Fundo está sujeito a diversos riscos, conforme previsto em seu regulamento, sendo eles (de forma não exclusiva):

- Riscos de mercado.
- Riscos institucionais.
- Riscos referentes aos impactos causados por pandemias.
- Risco de crédito.
- Riscos relacionados à liquidez.
- Risco da marcação a mercado.
- Riscos tributários.
- Riscos de alterações nas práticas contábeis.
- Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.
- Risco jurídico.
- Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação desse.
- Risco de mercado relativo aos ativos imobiliários e aos ativos financeiros.
- Risco de concentração da carteira do Fundo.
- Risco de desenquadramento passivo involuntário.
- Risco de disponibilidade de caixa.
- Risco relativo à concentração e pulverização.
- Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.
- Risco operacional.
- Risco de potencial conflito de interesse.
- Risco de diluição dos cotistas nas novas emissões.
- Risco de restrição na negociação.
- Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital.
- Riscos regulatórios.

10 Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2024 o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 26.946.220 (em 2023 - 26.946.220) cotas, totalmente integralizadas pelo montante de R\$ 238.722 (em 2023 - R\$ 241.376), cujo valor patrimonial unitário em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 8,86 (em 2023 - R\$ 8,96).

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve nova emissão de cotas, de forma que não houve gastos com colocação de cotas.

Não é permitido o resgate das cotas.

b. Negociação das cotas

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código VIUR11.

VIUR11 (Valores expressos em Reais)	Período de 01/01/2024 a 31/12/2024 Preço de fechamento	Período de 01/01/2023 a 31/12/2023 Preço de fechamento
Janeiro	7,82	7,03
Fevereiro	7,75	6,50
Março	7,64	6,08
Abril	7,20	7,33
Maio	6,51	8,00
Junho	6,64	8,38
Julho	6,64	8,48
Agosto	6,51	8,37
Setembro	6,4	8,07
Outubro	5,67	8,02
Novembro	5,88	8,00
Dezembro	5,95	8,00

11 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.

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

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido contábil	19.143	16.678
Ajustes de valor justo de propriedade para investimento e ações de companhias fechadas	(391)	1.621
Despesas de juros não pagos	11.416	11.139
Pagamento de obrigações por securitização / aquisição de imóveis	(6.820)	(6.328)
Receita de aluguel não realizada	512	70
Ajustes de valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário	(59)	(64)
Outros ajustes	(388)	(58)
Lucro base caixa – art. 10, p.u., da Lei nº 8.668/93 (Ofício CVM nº 01/2014)	23.413	23.058
Rendimentos declarados	21.797	23.280
Rendimentos a distribuir	(1.805)	(1.940)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	1.940	1.940
Rendimentos líquidos pagos no exercício	21.932	23.280
Rendimento a distribuir aprovados pela Administração (*)	(1.510)	-
(%) do Lucro Líquido ajustado por efeito não caixa distribuído ou a distribuir	99%	100%

(*) Valor dos rendimentos referentes a dezembro de 2024. O pagamento será realizado no dia 15 de fevereiro de 2025 aos detentores de cotas do Fundo no fechamento de 31 de janeiro de 2025.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo efetuou o pagamento de R\$ 21.932 (2023 - R\$ 23.280) referente à distribuição de rendimentos aos cotistas, tendo o saldo remanescente de R\$ 1.805 (em 2023 - R\$ 1.940) sido provisionado nessa data.

12 Remuneração da administração

Taxa de administração

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente aos percentuais descritos na tabela abaixo, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado (“Taxa de Administração”), observado o valor mínimo mensal de R\$12, pela prestação de serviços de gestão e escrituração de cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPCA/IBGE).

Valor contábil do patrimônio líquido ou valor de mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000	0,95% ao ano
Sobre o valor que exceder R\$ 500.000 até R\$ 1.000.000	0,85% ao ano
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000	0,75% ao ano

A Taxa de Administração será provisionada por dia útil, mediante divisão da taxa anual por 252 dias, apropriada e paga mensalmente a Administradora, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi reconhecida despesa a título de Taxa de Administração no montante de R\$ 1.723 (em 2023 - R\$ 1.934), apresentado na rubrica “Taxa de administração e gestão” na Demonstração do Resultado. Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui valores a pagar referentes à Taxa de Administração, no montante de R\$ 117 (em 2023 - R\$ 160).

Taxa de performance

Será devida pelo Fundo à Gestora 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 (IPCA/IBGE, acrescido de um *spread* de 6% ao ano); e (ii) a rentabilidade do capital do Fundo atualizado pelo benchmark. A taxa de performance somente será paga caso seja superior à taxa de performance acumulada na última data de pagamento da taxa de performance.

A taxa de performance será apurada no último dia útil de maio e novembro de cada ano, sendo que o pagamento será realizado no 5º dia útil após o encerramento do respectivo período de apuração.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não foram reconhecidas despesas com taxa de performance.

13 Rentabilidade acumulada e patrimônio líquido médio dos exercícios

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apurada considerando o resultado do período sobre o patrimônio líquido médio do período, foi de 8,02%% (2023: 6,81%).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apurado considerando o rendimento distribuído no período sobre o patrimônio líquido médio do período, foi de 9,13% (2023: 9,50%).

14 Encargos debitados ao Fundo

Durante os exercícios foram contabilizadas as seguintes despesas operacionais, conforme previsto na Resolução CVM nº 175/22:

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valores	% PL Médio (*)	Valores	% PL Médio (*)
Despesas de auditoria e custódia	307	0,13%	244	0,10%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	180	0,08%	381	0,16%
Despesas de IR s/ ganho de capital de cotas de fundos imobiliários	-	0,00%	(9)	0,00%
Taxa de administração e gestão	1.723	0,72%	1.934	0,79%
Taxa de fiscalização da CVM	30	0,01%	30	0,01%
Despesas de emolumentos e cartórios	10	0,00%	-	-
Despesas de atualização monetária com obrigações por compra de imóveis	11.416	4,78%	11.139	4,55%
Despesas de tributos municipais e federais	16	0,01%	-	-
Despesas de condomínio	1	0,00%	-	-
Despesa de consultoria	1.230	0,52%	880	0,36%
Outras receitas (despesas) operacionais	63	0,03%	33	0,01%
	-	-	-	-
	14.976	6,28%	14.632	5,98%

(*) 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\$ 238.676 (em 2023 – R\$ 244.962).

15 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:

- (i) **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.
- (ii) **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%.

16 Demandas judiciais

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

17 Transações entre partes relacionadas

a. Taxa de administração

No exercício, foram incorridas despesas referentes à Taxa de Administração, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 12.

b. Aluguel de imóveis

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o Fundo apropriou R\$ 2.557 (2023: R\$ 3.215) a título de receita com aluguel com a Le Biscuit. Em 31 de dezembro de 2024, não há saldos de aluguel a pagar, pela Le Biscuit, em situação de inadimplência.

18 Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como na B3 S.A.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08. Até a data destas demonstrações financeiras, o Fundo ainda não estava adaptado, a Administradora está avaliando os impactos da nova Resolução no Fundo.

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova 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 investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

19 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.

20 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A Administradora, nos exercícios, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos 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 ou promover os interesses deste.

21 Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 48 e o art. 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo, baseado no CPC 46, pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no 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:

	31/12/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	32.257	-	32.257
Cotas de fundo de investimento imobiliário	1	-	-	1
Propriedades para investimento	-	-	323.700	323.700
Total dos ativos	1	32.257	323.700	355.958
	31/12/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	9.362	-	9.362
Cotas de fundo de investimento imobiliário	2.400	-	-	2.400
Propriedades para investimento	-	-	350.100	350.100
Total dos ativos	2.400	9.362	350.100	361.862

22 Alterações estatutárias

Nos exercícios de 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve alterações estatutárias.

23 Eventos subsequentes

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

* * *

Marcelo Vieira Francisco
Diretor responsável

Luiz Carlos Altemari
CRC 1SP165617-O
Contador