MS Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 43.867.799/0001-20
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

Demonstrações Financeiras Referentes ao
Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2024 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

Deloitte Touche Tohmatsu
Rua São Bento, 18 -
15º e 16º andares
20090-010 - Rio de Janeiro - RJ
Brasil

Tel.: + 55 (21) 3981-0500
Fax: + 55 (21) 3981-0600
www.deloitte.com.br

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e ao Administrador do
MS Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do MS Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pelo Banco Genial S.A. ("Administrador"), 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.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do MS 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 - CFC, 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.

Mensuração do valor justo de propriedades para investimento

Conforme divulgado na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, o Fundo possuía, em 31 de dezembro de 2024, R$ 904.000 mil, correspondentes a 180,84% de seu patrimônio líquido, investidos em imóveis classificados como propriedades para investimento, sendo registrados pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial, e anualmente remensurados pelo valor justo com base em metodologia descrita na nota explicativa nº 3 às demonstrações financeiras.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a "organização Deloitte"). A DTTL (também chamada de "Deloitte Global") e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about

A Deloitte fornece serviços de auditoria e asseguração, consultoria tributária, consultoria empresarial, assessoria financeira e consultoria em gestão de riscos para quase 90% das organizações da lista da Fortune Global 500® e milhares de outras empresas. Nossas pessoas proporcionam resultados mensuráveis e duradouros para ajudar a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir aos clientes transformar e prosperar, e lideram o caminho para uma economia mais forte, uma sociedade mais equitativa e um mundo sustentável. Com base nos seus mais de 175 anos de história, a Deloitte abrange mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 457 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo causam um impacto importante em www.deloitte.com.

© 2025. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

Em função da representatividade do saldo destes ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e do elevado grau de subjetividade na determinação de determinadas premissas utilizadas para estimar o seu valor justo, consideramos a sua valorização como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria aplicáveis às propriedades para investimento incluíram, entre outros:

(i) a obtenção do entendimento do processo de mensuração do valor justo das propriedades para investimento; (ii) a avaliação da objetividade e competência da empresa de avaliação especializada independente contratada pelo Administrador do Fundo; (iii) a avaliação, com o suporte dos nossos especialistas internos em avaliação patrimonial, da metodologia e razoabilidade das principais premissas utilizadas no laudo das propriedades para investimento, como as projeções de receitas de locação e taxa de desconto, dentre outras, comparando com informações disponibilizadas pelo Administrador e informações públicas; (iv) verificação da acuracidade matemática do fluxo de caixa descontado a valor presente; e (v) avaliação da razoabilidade das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas aplicáveis.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados e nos resultados obtidos, consideramos o valor justo das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto.

Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, o Administrador é responsável pela avaliação da capacidade de o 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 o Administrador 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 detecta 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 de uma 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.

© 2025. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

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

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo Administrador.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pelo Administrador, 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 a 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 o Administrador 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com o Administrador, 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

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP 011.609/O-8 “F” RJ

Marcelo de Figueiredo Seixas
Contador
CRC nº 1 PR 045.179/O-9

208002

© 2025. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

MS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 43.867.799/0001-20
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ 45.246.410/0001-55

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Nota	2024	% PL	2023	% PL
ATIVO					
CIRCULANTE		23.930	4,79	27.049	7,14
Disponibilidades		7.706	1,54	8.720	2,30
Bancos		7.706	1,54	8.720	2,30
Aplicações financeiras		225	0,05	2.705	0,71
Cotas de fundos de investimento	**4**				
BKFD FIC FIRF CP		225	0,05	2.705	0,71
Valores a receber		15.998	3,20	15.623	4,13
Fundo de reserva	**7**	39	0,01	55	0,01
Aluguéis a receber	**5**	2.694	0,54	1.553	0,41
Depósito de caução a receber	**7**	13.265	2,65	14.015	3,71
Outros valores a receber		1	0,00	1	0,00
Despesas antecipadas		1	0,00	1	0,00
NÃO CIRCULANTE		904.000	180,84	780.000	205,98
PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO		904.000	180,84	780.000	205,98
Imóveis acabados para renda	**6**	904.000	180,84	780.000	205,98
TOTAL DO ATIVO		**927.930**	**185,63**	**807.049**	**213,12**
PASSIVO					
CIRCULANTE		31.009	6,21	30.302	8,00
Valor a pagar CRI	**7**	30.870	6,18	30.153	7,96
Condomínio a pagar		74	0,01	74	0,02
Auditoria		34	0,01	32	0,01
Custódia		3	0,00	3	0,00
Taxa de administração a pagar		28	0,01	27	0,01
Demais valores a pagar		0	0,00	13	0,00
NÃO CIRCULANTE		397.028	79,42	398.063	105,12
Valor a pagar CRI	**7**	397.028	79,42	398.063	105,12
TOTAL DO PASSIVO		**428.037**	**85,63**	**428.365**	**113,12**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		499.892	100,00	378.684	100,00
Cotas subscritas		230.900	46,19	222.500	58,76
Custo relacionado a emissão das cotas		(20)	-	(20)	(0,01)
Prejuízos acumulados		269.012	53,81	156.204	41,25
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**927.929**	**185,63**	**807.049**	**213,12**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

MS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 43.867.799/0001-20
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ 45.246.410/0001-55

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto lucro líquido por cota)

	Nota	2024	2023
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO			
Receitas de aluguéis	**5**	39.842	39.110
Ajuste ao valor justo	**6**	124.940	178.627
Atualização depósito de caução a receber		1.214	1.649
Outras despesas com propriedade para investimentos		(489)	(396)
RESULTADO LÍQUIDO DE PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO		165.507	218.990
PASSIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA	**6**		
Resultado de CRI		(51.005)	(59.361)
Despesas operacionais com CRI		(679)	(308)
RESULTADO LÍQUIDO DE PASSIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		(51.684)	(59.669)
ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA		61	79
Rendas de aplicações em cotas de fundos de investimento		72	100
Despesas de IR sobre aplicações em cotas de fundo de investimento		(11)	(21)
OUTRAS RECEITAS/DESPESAS		(1.075)	(1.163)
Taxa de administração	**11**	(418)	(320)
Taxa de fiscalização da CVM		(40)	(45)
Despesas com consultoria		(813)	(1.132)
Auditoria e custódia		(70)	(68)
Outras receitas/despesas		266	402
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		112.809	158.237
QUANTIDADE DE COTAS		230.900.000	222.500.000
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA – R$		0,49	0,71

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

MS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 43.867.799/0001-20
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ 45.246.410/0001-55

Demonstrações das mutações no patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas	Custos realcionados a emissão de cotas	Lucros acumulados	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		200.000	(20)	(2.034)	197.946
Integralização de cotas no exercício		22.500	-	-	22.500
Resultado Líquido no exercício	8	-	-	158.237	158.237
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		222.500	(20)	156.203	378.683
Integralização de cotas no exercício		8.400	-	-	8.400
Resultado Líquido no exercício	8	-	-	112.809	112.809
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024		230.900	(20)	269.012	499.892

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

MS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 43.867.799/0001-20
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ 45.246.410/0001-55

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	2024	2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Aplicação/Resgate em cotas de fundos de investimentos	2.552	(1.365)
Depósito de caução a receber	1.638	3.111
Recebimento de Alugueis	39.641	39.037
Pagamento de Tributos	(11)	(17)
Pagamento da Taxa de Administração	(320)	(320)
Pagamento de Custódia	(36)	(36)
Pagamento despesa com consultoria	(697)	(610)
Pagamento de Taxas Condominiais	(787)	(919)
Demais Pagamentos/Recebimento	265	244
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	42.245	39.125
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição de Propriedades para Investimento	-	-
Gastos com Propriedades para Investimento Acabadas	-	-
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	-	-
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Juros pagos sobre CRI	(51.559)	(60.680)
Outras Receitas e Despesas com CRI	(100)	(97)
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	8.400	22.500
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	(43.259)	(38.277)
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(1.014)	848
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	8.720	7.872
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO EXERCÍCIO	7.706	8.720

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O MS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo"), CNPJ 43.867.799/0001-20, administrado pelo Banco Genial S.A. ("Administrador") e com a gestão feita pela Genial Gestão Ltda. ("Gestor"), foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 22 de setembro de 2021, e iniciou suas operações em 30 de novembro de 2021, com prazo de duração indeterminado. O Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas quotas, conforme política de investimento definida no regulamento, por meio de (i) investimentos em ativos alvos; (ii) exploração comercial dos ativos alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos ativos alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

O cotista do Fundo firmou compromisso de subscrição de capital no valor total de R$ 250.000. A primeira integralização de capital do Fundo foi realizada em 30 de novembro de 2021 no montante de R$ 155.400. Até 31 de dezembro de 2024, os cotistas haviam contribuído para o Fundo o montante de R$ 230.900, equivalente a 92,36% do capital subscrito (R$ 222.500 equivalente a 89% em 31 de dezembro de 2023).

As aplicações do Fundo não são garantidas pelo Administrador ou pelo Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"), e estão sujeitas a riscos de investimento, incluindo possibilidade de perda do principal investido.

Capital Circulante Líquido Negativo:

O Fundo, ao encerrar o exercício financeiro findo em 31 de dezembro de 2024, registrou um capital circulante líquido negativo de R$ 7.079 (R$ 2.549 em 31 de dezembro de 2023) em sua demonstração financeira. Esse resultado é uma indicação de que os passivos de curto prazo excedem seus ativos de curto prazo.

A principal razão por trás desse resultado é a provisão de juros de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") a pagar.

É importante ressaltar que o único cotista do Fundo está ciente da situação e que será chamado para aportar capital sempre que houver necessidade.

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 aos Fundos de Investimento Imobiliário ("FIIs").

Conforme estabelecido na Instrução CVM nº 516/11, art. 2º, os FIIs devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução. Conforme previsto na nota explicativa nº 20, o Fundo encontra-se em processo de adaptação aos novos requerimentos da Resolução CVM nº 175/22.

As práticas contábeis da Instrução CVM nº 516/11 levam em consideração a norma da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis aos FIIs, a Resolução CVM 175/22, conforme alterada.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador do Fundo para emissão e divulgação em 31 de março de 2025.

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

a. Aplicações Financeiras

Estão representados por contas de fundos de investimento avaliados ao valor justo por meio do resultado, em conformidade com o valor da cota divulgado pelo administrador dos fundos de investimentos.

b. Propriedades para investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedade para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura. Entende-se por custo dos imóveis em construção todos os gastos diretamente relacionados à unidade em construção, tais como materiais, mão-de-obra e serviços técnicos especializados.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

c. Demonstração do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 – Mensuração do Valor Justo e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviços 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.

Nível 3 – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

d. Instrumentos Financeiros

Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo.

Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócios, cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem, exclusivamente, a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos bancários à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de FIIs, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem deduzir os custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

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

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

A “taxa efetiva de juros” é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação 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 da renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

e. Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs")
Os valores a pagar em CRIs são registrados pelo custo de aquisição e ajustados ao valor justo, quando aplicável, conforme estabelecido na Instrução CVM nº 516/11, com base na melhor estimativa do Administrador do valor esperado de realização, que considera, dentre outros fatores, o risco e os spreads de crédito e taxas de juros. O resultado auferido com a atualização dos CRIs são contabilizadas na rubrica "Despesas operacionais com CRI".

f. Apuração de resultados

O resultado das operações (receitas, custos e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

g. Estimativa contábil

A preparação das demonstrações financeiras requer que o Administrador se baseie em estimativas, premissas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas e notas explicativas. Os resultados finais dessas transações e informações, quando da sua efetiva realização em exercícios subsequentes, podem diferir significativamente destas estimativas.

As principais fontes de incerteza nas estimativas e premissas futuras na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar ajuste no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro refere-se à avaliação do valor justo de propriedade para investimento.

h. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

i. Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

j. Demonstração dos Fluxos de Caixa

O Administrador do Fundo optou por apresentar a demonstração dos fluxos de caixa pelo método direto.

Para fins da elaboração da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e equivalentes de caixa, inclui dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, com risco insignificante de mudança de valor e limites, com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias na data da aplicação.

O Administrador do Fundo classifica na demonstração dos fluxos de caixa os juros pagos relacionado a obrigação por aquisição de imóvel como atividade de financiamento, por entender que eles representam custos para obtenção de recursos financeiros pelos cotistas.

k. Arrendamento

O Fundo deve classificar seus contratos de arrendamentos como arrendamento operacional ou financeiro. O arrendamento é classificado como arrendamento financeiro se transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente. O arrendamento é classificado como arrendamento operacional se não transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente. O Fundo classifica seus contratos de arrendamento como operacional e reconhece a receita de locação, incluindo o aluguel sazonal e reajustes contratuais quando aplicáveis, baseado na linearização da receita durante o prazo do contrato independente do prazo de recebimento e de reajustes de inflação.

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Em 31 de dezembro de 2024, as aplicações financeiras, no montante de R$ 225 (R$ 2.705 em 31 de dezembro de 2023) estão representadas por investimentos em cotas de fundos.

Cotas de Fundo de Investimentos	**31/12/2024**	**31/12/2023**
BKFD FIC FIRF CRED PRIV	225	2.705
Total	**225**	**2.705**

5. ALUGUÉIS A RECEBER

Compreendem os aluguéis a receber relativos aos conjuntos de salas localizados no Edifício Miss Silvia Morizono. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os valores em aberto referem-se aos aluguéis do mês de dezembro de 2024 e 2023 dos imóveis, recebidos em janeiro de 2025 e 2024:

Descrição	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Aluguéis a Vencer - Edifício Miss Silvia Morizono	2.694	1.553
Total	**2.694**	**1.553**

Os aluguéis são contabilizados conforme regime de competência. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve registro de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

Descrição	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Receitas de Aluguéis	40.782	38.938
Linearização de aluguel	(940)	172
Total	**39.842**	**39.110**

6. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

Os Imóveis comerciais e acabados adquiridos em 30 de novembro de 2021, para renda ou apreciação de capital no longo prazo, são classificados como propriedade para investimento. O Fundo possui 100% dos conjuntos de salas nºs 31, 32, 41, 42, 51, 52, 61, 62, 71, 72, 81, 82, e 92, e possui 66,57% dos conjuntos de salas 91, 101, 102, 111, 112, 121, 122, 141, 142, 151, 152, 161, 162 localizadas.

Imóvel: Salas no Edifício Miss Silvia Morizono.

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Matrículas nºs 194.357, 194.358, 194.359, 194.360, 194.361, 194.362, 194.363, 194.364, 194.365, 194.366, 194.367, 194.368, 194.369, 194.370, 194.371, 194.372, 194.373, 194.374, 194.375, 194.376, 194.377, 194.378, 194.379, 194.380, 194.381 e 194.382, todas do 4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Área do Terreno 7.356,47, Área Locável 18.125,19 m2 BOMA.

O imóvel foi adquirido pelo montante de R$ 559.077, da seguinte forma:

a. Parcela Equity: R$ 155.335, tal valor foi pago pelo Fundo em 30 de novembro de 2021.
b. Parcela Securitização: R$ 403.742, conforme descrito na nota explicativa nº 7

O critério de mensuração dessas propriedades para investimentos é o valor justo.

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

O Fundo é proprietário dos imóvel Miss Silvia, imóveis de alto padrão. Avaliações do valor justo do Imóvel devem ser atualizadas anualmente, conforme o regulamento do Fundo.

ii. Classificação e critério adotado na mensuração

Os investimentos nos ativos alvo são inicialmente contabilizados pelo valor de aquisição e posteriormente avaliados ao valor justo conforme Laudo de Avaliação.

iii. Atualização das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os valores justos correspondentes as propriedades para investimento estão suportados por avaliação externa elaborada por empresa terceira especializada.

Em 31 de dezembro de 2024, o fluxo de caixa futuro dos imóveis no Edifício Miss Silvia Morizono foi descontado a valor presente a taxa de 7,00% (8,25% em 31 de dezembro de 2023) ao ano a qual representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente. E a taxa de cap rate utilizada foi de 6,25% ao ano (6,25% em 2023).

Na determinação do valor justo, foi determinada a projeção do fluxo de caixa do imóvel com base nos contratos de arrendamento e o *cap rate* e o *discount rate* com parâmetros considerando as variáveis de riscos de mercado (tipologia e regiões), riscos de propriedade (características construtivas, estado de conservação), e riscos de contrato (qualidade dos inquilinos, garantias e prazos de contrato e taxas de vacância) e, principalmente, as transações ocorridas recentemente no mercado em imóveis similares na região.P

iv. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis:

Abaixo, estão demonstradas as principais movimentações contábeis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Imóveis acabados	Saldo em 31/12/2023	ITBI	Despesas com cartório	Demais capitalizações/ CAPEX	Linearização de Aluguel	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2024
Miss Silvia Morizono	780.000	-	-	-	(940)	124.940	904.000

Imóveis acabados	Saldo em 31/12/2022	ITBI	Despesas com cartório	Demais capitalizações/ CAPEX	Linearização de Aluguel	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2023
Miss Silvia Morizono	601.200	-	-	-	173	178.627	780.000

7. OBRIGAÇÃO POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

Conforme descrito na Nota explicativa nº 6, o pagamento pela aquisição do imóvel Miss Silvia Morizono se dará da seguinte forma: a primeira parcela no valor de R$ 155.335 foi devida no momento da conclusão da operação, em novembro de 2021; e R$ 403.742 que serão honrados através do pagamento de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) – Série 400 da 1ª emissão da Opea Securitizadora S.A.

Características CRI	
Data de emissão	03/12/2021
Classe	Única
Valor total da série	R$ 403.742
Quantidade de CRI	403.742
Remuneração	100% DI + 0,50% a.a.
Vencimento	17/12/2027
Quantidade de parcelas - Principal	1
Parcela única - Principal	17/12/2027
Quantidade de parcelas semestral - Juros	12
Primeira parcela - Juros	20/06/2022
Atualização monetária	IPCA
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Alienação Fiduciária de Imóveis e Fundo de Reserva
Saldo a pagar em 31/12/2024	R$ 427.898
Saldo a pagar em 31/12/2023	R$ 428.216

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o resultado com a atualização das CRIs deste empreendimento foi de R$ 51.005 (R$ 59.361 em 31 de dezembro de 2023). Na estruturação da CRI o Fundo incorreu em gastos no montante de R$ 1.281 referente a despesas relacionadas à estruturação da CRI e está sendo diferida para o resultado ao longo do período do Termo de Securitização. Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui um saldo a diferir de R$ 691 (R$ 927 em 31 de dezembro de 2023) que está registrado na rubrica “Valor a pagar CRI” em seu Balanço Patrimonial.

Foi constituído um Fundo de Reserva em favor da Opea Securitizadora S.A. (rubrica "Fundo de reserva" e "Depósito caução a receber"), em garantia do cumprimento das obrigações decorrentes da parcela securitização, o qual poderia ser utilizado para pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI, bem como para o pagamento das despesas vinculadas à emissão.

Em 31 de dezembro de 2024, o montante de R$ 39 (R$ 55 em 31 de dezembro de 2023) está registrado na rubrica "Fundo de reserva" do Balanço Patrimonial.

Em 31 de dezembro de 2024, o montante de R$ 13.265 (R$ 14.015 m 31 de dezembro de 2023) está registrado na rubrica "Depósito de caução a receber" do Balanço Patrimonial.

8. GERENCIAMENTO DE RISCOS

A administração de riscos do Fundo se dá no nível geral por meio do monitoramento dos ativos investidos, do acompanhamento dos seus resultados e da avaliação dos investimentos em relação aos investimentos similares no mercado. Os recursos que constam na carteira do Fundo estão sujeitos a diversos fatores de risco não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. Para o gerenciamento do risco imobiliário, o Fundo conta com um consultor imobiliário ativo no gerenciamento dos imóveis de sua propriedade e dos seus contratos de locação.

Os riscos estão detalhados no Regulamento do Fundo, conforme descrito abaixo:

a. Riscos relacionados à liquidez

A aplicação em cotas em FII apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento, sendo constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das mesmas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

b. Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas em FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas depende do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependem do resultado do Fundo, que por sua vez, depende preponderantemente das receitas provenientes dos aluguéis e da venda dos imóveis.

Os cotistas do Fundo fazem jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores recebidos na locação dos imóveis, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos títulos e valores mobiliários.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo e, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

c. Risco relativo à concentração e pulverização

Pode ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão de cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que as deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários, em descumprimento do artigo 24 da Instrução CVM 472; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

d. Não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do FGC.

e. Risco de desapropriação

Por se tratar de investimento preponderante nos ativos alvos, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de ativos Alvos que compõem ou que venham a compor a carteira. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade dos ativos alvos, podendo impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para a indenização dos danos sofridos pelo Fundo.

f. Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvos, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

g. Risco de concentração da carteira

O Fundo destinou os recursos captados para a aquisição da Propriedade para Investimento, e o saldo restante para os Títulos e Valores Mobiliários, que integram o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os Ativos Alvos adquiridos, o que gera uma concentração da Carteira, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da Carteira nos Ativos Alvo e Títulos e Valores Mobiliários investidos.

h. Riscos tributários

Embora as regras tributárias do Fundo, descritas na nota 14, estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba a possibilidade de perdas decorrentes de eventuais mudanças nas regras de tributação, de interpretação diversa da legislação vigente sobre sua incidência, ou ainda da revogação de isenções hoje aplicáveis, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

i. Riscos de crédito

Os cotistas do Fundo têm direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores recebidos a título de locação dos Imóveis. Dessa forma, o Fundo está exposto aos riscos de não pagamento por parte de seus locatários dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados.

j. Risco de Vacância

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a locação dos Imóveis, ainda que o Consultor Imobiliário seja ativo e probo na condução da gestão das locações e exploração dos imóveis, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer dos imóveis, pelo período que perdurar a vacância.

k. Risco de revisão judicial dos contratos de locação

Conforme dispõe o artigo 51 da Lei 8245/91, nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. Em consequência, ainda que não seja do interesse do Fundo renovar os contratos de locação existentes, os locatários (lojistas) poderão pleitear a renovação compulsória destes instrumentos.

Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre Fundo e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação podem variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional e, consequentemente, impactar negativamente a rentabilidade das cotas.

l. Risco de desvalorização dos Imóveis

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

m. Risco de alteração da legislação aplicável à locação

n. As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis dos imóveis. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente. Risco de diluição

Na eventualidade de novas emissões de cotas, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, caso decidam por não exercer seu direito de preferência para a aquisição de novas cotas.

o. Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação dos Imóveis.

p. Risco das contingências ambientais

Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. O pagamento de tais responsabilidades pecuniárias podem ensejar uma redução na rentabilidade das cotas.

q. Riscos do prazo

Considerando que a aquisição das cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado pelo cotista ou falta de demanda na venda das cotas em mercado secundário.

r. Risco jurídico

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

s. Risco de construção

Tendo em vista que o Fundo pode adquirir Ativos Alvos em fase de construção, há o risco de que o tempo necessário para o desenvolvimento de um projeto imobiliário se estenda por problemas na construção, em razão de dificuldades na obtenção de alvarás e licenças emitidas por órgãos públicos ou até mesmo por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos. Atrasos na entrega das obras podem afetar o prazo estimado para início do recebimento dos valores locativos e, consequente, a rentabilidade do Fundo.

Ainda, há o risco de aumento de custos de obras devido ao surgimento de eventos inesperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra além de não existir garantia que as construtoras cumprirão todas as obrigações definidas nos contratos de construção assinados, o que pode impactar na geração de receita do projeto e consequentemente, na rentabilidade do Fundo.

t. Não realização de investimento pelo Fundo

A Política de Investimentos descrita no Regulamento estabelece que o Fundo foi constituído para obter rendimentos de longo prazo, principalmente por meio de investimento nos Ativos Alvos e nos Ativos de Liquidez. Não há garantias de que haverá oportunidades de investimento suficientes para possibilitar ao Fundo investir todos os seus recursos em ativos que satisfaçam os seus objetivos, nem de que tais oportunidades de investimento levarão à realização dos investimentos pelo Fundo. A identificação de oportunidades de negócios atrativas é difícil e envolve um grande grau de incerteza. O Fundo competirá pela aquisição de investimentos com muitos outros investidores, alguns dos quais dispondo de mais recursos do que o Fundo. Tais concorrentes podem incluir outros fundos de investimentos, bem como pessoas físicas, instituições financeiras e outros investidores institucionais. Além disso, a disponibilidade de oportunidades de investimento normalmente estará sujeita às condições de mercado, bem como, em alguns casos, ao clima político e regulatório vigente. Não se pode garantir que todos os cotistas cumprirão suas obrigações de subscrever e integralizar as cotas de acordo com cada um de seus respectivos Boletim de Subscrição. Se um cotista deixar de efetuar tais pagamentos quando devidos, e os pagamentos feitos pelos cotistas não inadimplentes forem insuficientes para cobrir os pagamentos não efetuados, o Fundo poderá não conseguir realizar o investimento para o qual tais pagamentos foram convocados.

u. Outros riscos exógenos ao controle do Administrador

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros em geral, mudanças impostas aos Ativos integrantes da carteira, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre a rentabilidade do Fundo e o valor de suas cotas.

v. Responsabilidade ilimitada dos cotistas

Cada subscritor de cotas possui responsabilidade ilimitada pelas dívidas e obrigações do Fundo. Como resultado, os cotistas podem se tornar diretamente responsáveis por dívidas ou obrigações do Fundo, o que pode ter um efeito adverso superior ao capital investido pelos cotistas.

w. Risco geral de criação de novas leis

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimentos no Brasil está sujeita a alterações. Ainda, poderá ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

9. EMISSÕES, RESGATES E AMORTIZAÇÕES DE COTAS

a. Emissões

As cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

O Administrador realizou a primeira emissão de cotas no montante total de até R$ 250.000, divididos em 250.000.000 de cotas, em série única, no valor de R$1,00 cada uma.

As cotas da primeira emissão foram objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476/09, conforme alterada.

Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição, o Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui 230.900.000 (222.500.000 em 31 de dezembro de 2023) cotas integralizadas pelo montante total de R$ 230.900 (R$ 222.500 em 31 de dezembro de 2023).

b. Resgates

Conforme o regulamento do Fundo, não haverá resgate de cotas.

c. Amortizações

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de trinta dias de seu recebimento pelo Fundo.

O Administrador poderá efetuar amortizações das cotas a qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo, ao seu exclusivo critério e de acordo com as condições previstas no regulamento, na medida em que o valor dos ganhos e rendimentos do Fundo provenientes de seus investimentos em e/ou desinvestimento nos ativos ou ativos alvo sejam suficientes para pagar o montante de todas as exigibilidades e reservas do Fundo.

10. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido apurado segundo o regime de caixa com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento. O resultado auferido pelo Fundo no período serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 15º dia útil de cada mês.

Durante o exercício de 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não apurou resultado para distribuição.

11. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E ENCARGOS

a. Taxa de Administração e custódia

Pelos serviços de administração e gestão, o Fundo paga, a partir da data da primeira integralização de Cotas, uma taxa de administração equivalente ao valor de R$ 25 mensais, devendo a mesma ser paga mensalmente até o último dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados, sendo que o referido valor é atualizado anualmente a contar da data de início do fundo, ou na menor periodicidade admitida em lei, pela variação positiva acumulada do IGP-M ou qualquer outro índice que venha a substitui-lo (“Taxa de Administração”).

Durante o exercício de 31 de dezembro de 2024, o Administrador fez jus a R$ 418 (R$ 320 em 31 de dezembro de 2023) referente taxa de administração.

A taxa mensal de custódia paga pelo Fundo é de R$ 3 mensal, devendo a mesma ser paga mensalmente até o último dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Durante o exercício de 31 de dezembro de 2024, o Administrador fez jus a R$ 36 (R$ 36 em 31 de dezembro de 2023) referente taxa de custódia.

a. Taxas performance, ingresso e saída

O Administrador não faz jus a qualquer taxa de performance, taxa de ingresso ou taxa de saída.

b. Demais encargos

	31/12/2024		31/12/2023	
	R$ mil	**%**	**R$ mil**	**%**
Taxa de fiscalização da CVM	40	0,01%	45	0,01%
Despesa com consultoria	813	0,20%	1.132	0,36%
Auditoria	34	0,01%	32	0,01%
Outras despesas	7	0,00%	23	0,01%
Total	**894**	**0,22%**	**1.232**	**0,39%**
PL Médio	413.286		318.568	

12. EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

A variação no valor da cota e rentabilidade do Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 foi a seguinte:

Exercício findo em	Valor da Cota em R$	PL Médio (R$)	Rentabilidade da Cota (%)
31 de dezembro de 2024	2,1650	413.286	27,21
31 de dezembro de 2023	1,7019	318.568	71,96

É importante ressaltar que a rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

13. OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a. Disponibilidade

No exercício de 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo manteve movimentação em conta corrente o Banco Genial S.A. (“Banco”), Administrador do Fundo e prestador de serviço de custódia dos títulos da carteira do Fundo. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo em conta corrente do Fundo mantido junto ao Banco, no montante de R$ 9 (R$ 48 em 31 de dezembro de 2023), se encontra apresentado na rubrica “Bancos” do Balanço Patrimonial.

b. Despesas com partes relacionadas

Durante o exercício de 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo apropriou remuneração ao Administrador, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 11a. O total da despesa e o passivo seguem abaixo:

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Taxa de administração – exigibilidades	28	27
Taxa de administração – resultado	418	320
Taxa de custódia – exigibilidades	3	3
Taxa de custódia - resultado	36	36

14.TRIBUTAÇÃO

a) Fundo

Conforme da Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário (“FIIs”) ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas. O imposto retido na fonte da carteira do FII poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos, proporcionalmente aos cotistas que estiverem sujeitos à incidência de imposto de renda.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário nos ativos Letras Hipotecárias, CRIs, Letras de Crédito Imobiliário e rendimentos distribuídos pelos FIIs e FIAGROs, relacionados nos incisos II e III do art. 3o da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

b) Cotista

Conforme da Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação, na amortização ou no resgate de cotas também sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos, pelo regime de caixa, pelo Fundos de Investimento Imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas (50 cotistas até 31/12/2023).

O referido benefício (i) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (ii) A partir de 01/01/2024, não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O único cotista do Fundo é um fundo de investimento multimercado, nesse caso não haverá a incidência do imposto de renda retido na fonte nas distribuições de rendimentos pelo FII a este cotista, com base no artigo 14 da Instrução Normativa RFB 1.585/2015 que define que são isentos do imposto sobre a renda os rendimentos e ganhos líquidos ou de capital auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento.

15. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

A Administradora contratou os seguintes serviços:

Gestora:	Genial Gestão Ltda.
Custodiante:	Banco Genial S.A.
Escriturador:	Banco Genial S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A.
Gestor imobiliário:	Brookfield Properties Brasil Realty Administrações de Imóveis Ltda.

16. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Resolução CVM n° 175/2022 e o Regulamento do Fundo. Os meios de comunicação para a divulgação de informações do Fundo são: site do Administrador, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e da ANBIMA.

17. DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra o Administrador do Fundo.

18. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, com exposição de, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos durante o exercício de 31 de dezembro de 2024 e 2023.

19. PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, registra-se que o Fundo, durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não contratou nem teve serviços prestados pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda. 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, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

20. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

a) Regulamentação CVM

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM nº 472. As alterações introduzidas pela nova resolução entrariam em vigor a partir de 03 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023.

Em 28 de março de 2023, foi publicada a Resolução CVM 181, que promoveu alterações pontuais na Resolução 175, passando o prazo de adaptação integral dos fundos em funcionamento para 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDCs, que devem adaptar-se até 1º de abril de 2024. A nova Resolução prorrogou o início da vigência da Resolução 175 para 2 de outubro de 2023.

Em 31 de maio de 2023 a CVM publicou a Resolução 184 com a inserção de diversos Anexos Normativos e ajustes pontuais à Resolução CVM nº 175. Como data inicial da vigência, foi sugerido 2 de outubro de 2023, mesma data em que a Resolução CVM 175 entrará em vigor. Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pelo Administrador.

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo permanecia regulamentado pela Instrução CVM nº 472, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2. Atualmente, Administração do Fundo está tomando as medidas necessárias para adaptação do mesmo à nova regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos na norma.

Em 12 de março de 2024, foi publicada a Resolução CVM 200, que que prorrogou o prazo da indústria de fundos para se adequar à Resolução 175, passando os prazos para: (i) 1 de outubro de 2024: implementação da estrutura de classes e subclasses e do art. 99 que trata do acordo de remuneração entre classes investidas e investidoras; (ii) 1 de outubro de 2024: adoção da segregação de taxas entre os prestadores de serviços; (iii) 29 de novembro de 2024: prazo para adaptação do estoque de FIDCs; (iv) 30 de junho de 2025: prazo para adaptação do estoque dos demais fundos em funcionamento quando da publicação da regra. O Anexo Normativo III da 175 também foi pontualmente alterado para permitir a constituição de ônus reais sobre os imóveis da classe de cotas.

O Administrador está avaliando os potenciais impactos das alterações para o Fundo.

21. DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

Conforme mencionado na Nota 3c, o Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo.

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

Ativos	Nível 2	Nível 3	Total
Aplicações financeiras	225	-	225
Propriedades para investimento	-	904.000	904.000
Total do ativo em 31 de dezembro de 2024	**225**	**904.000**	**904.225**

Ativos			
Aplicações financeiras	Nível 2	Nível 3	Total
Propriedades para investimento	2.705	-	2.705
Total do ativo em 31 de dezembro de 2023	-	780.000	780.000
	2.705	**780.000**	**782.705**

A propriedade para investimento está avaliada como nível 3, pois, são utilizadas técnicas de avaliação específicas para mensurar o valor justo deste ativo, tendo em vista que há informações relevantes que não estão baseadas em dados adotados pelo mercado.

22. EVENTOS SUBSEQUENTES

Até a data de aprovação da emissão desta demonstração financeira, o Fundo não apresentou evento subsequente.

***

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC RJ: 097090/O-4