Demonstrações Financeiras

LWTC Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.501.249/0001-28
(Administrado pelo Banco Genial S.A. -
CNPJ: 45.246.410/0001-55)

31 de dezembro de 2024 e 2023
com Relatório do Auditor Independente
sobre as demonstrações financeiras

LWTC Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.501.249/0001-28

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial 4
Demonstração do resultado 5
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....6
Demonstração dos fluxos de caixa - método direto.....7
Notas explicativas às demonstrações financeiras 8

Shape the future with confidence

Centro Empresarial PB 370
Praia de Botafogo, 370
8º ao 10º andar - Botafogo
22250-040 - Rio de Janeiro - RJ - Brasil
Tel: +55 21 3263-7000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do LWTC Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, 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 LWTC Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus respectivos 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Shape the future
with confidence

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

Investimentos em propriedades de natureza imobiliária

Conforme apresentado no balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possuía investimentos em propriedades de natureza imobiliária no montante de R$613.081 mil, equivalentes a 110,98% de seu patrimônio líquido. Considerando sua relevância no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, bem como a necessidade do uso de metodologias relativamente complexas e com emprego de premissas subjetivas para estimar seu valor justo, os investimentos em propriedades de natureza imobiliária foram considerados o principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria sobre os investimentos em propriedades de natureza imobiliária incluíram, entre outros, inspeção documental de matrículas providas por cartório de registro de imóveis, com auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos dessa natureza, revisão independente de laudos de valor justo, abrangendo adequação da metodologia adotada, razoabilidade de premissas e dados utilizados e acurácia matemática dos modelos contidos nos laudos. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo na nota explicativa nº 6.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os investimentos de natureza imobiliária, que está consistente com a avaliação do Administrador do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotadas na mensuração do valor justo são aceitáveis, assim como as respectivas divulgações da nota explicativa nº 6, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações financeiras

O Administrador do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento 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.

Shape the future
with confidence

Na elaboração das demonstrações financeiras, o Administrador do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que o Administrador do Fundo 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 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 individuais e consolidadas, 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 e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo Administrador do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pelo Administrador do Fundo, 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 individuais e consolidadas 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.

Shape the future
with confidence

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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 os responsáveis pela governança, 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.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-015199/F

Rodrigo de Paula
Contador CRC 1SP-224036/O

Daniela Matheus
Contadora CRC RJ-129173/O

LWTC Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.501.249/0001-28

(Administrado pelo Banco Genial S.A. -CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

		31/12/2024			31/12/2023	
	Nota	Quantidade	Valor contábil	% PL	Quantidade	Valor contábil	% PL
Ativo							
Circulante							
Disponibilidades			-	-		14	-
Banco Genial S.A.			-	-		14	-
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			19.891	3,64		7.820	2,18
Títulos públicos de renda fixa							
Letras Financeiras do Tesouro - LFTs	5	2	30	0,01	324	4.575	1,28
Cotas de fundos de investimentos							
Plural Tesouro Selic Fundo de Investimento							
Renda Fixa Simples	5	3.104.725	4.836	0,88	2.311.190	3.245	0,90
Títulos privados de renda fixa							
Debêntures	5	6.490	15.025	2,75		-	-
Outros ativos			9.294	1,70		8.602	2,39
Depósitos judiciais	4		9.294	1,70		8.602	2,39
Fundos de reserva e despesas	7		3.319	0,61		-	-
Despesas antecipadas			104	0,02		104	0,03
ITBI WTC			103	0,02		103	0,03
Taxa de Fiscalização CVM			-	-		-	-
Taxa Anbima			1	-		1	-
Não Circulante							
Ativos financeiros de natureza imobiliária			613.081	110,98		343.628	95,56
Propriedades para investimento	6		613.081	110,98		343.628	95,56
Total do ativo			645.689	116,95		360.168	100,16
Passivo							
Circulante			5.799	1,05		578	0,16
Valor a pagar CRI	7		4.278	0,78		-	-
Rendimentos a pagar			1.000	0,18		-	-
Taxa de administração			46	0,01		37	0,01
Taxa de gestão			404	0,07		399	0,11
Auditoria e custódia			1	-		1	-
Honorários advocatícios			70	0,01		141	0,04
Não Circulante			93.087	17,02		-	-
Valor a pagar CRI	7		93.087	17,02		-	-
Total do passivo		546.803	98.886	18,07		578	0,16
Total do patrimônio líquido			546.803	100,00		359.590	100,00
Cotas integralizadas			243.177	44,47		224.946	62,56
Lucros acumulados			303.626	55,53		134.644	37,44
Total do passivo e patrimônio líquido			645.689	118,07		360.168	100,16

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LWTC Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.501.249/0001-28

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

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

	Nota	Exercício findo em 31/12/2024	Exercício findo em 31/12/2023
Composição do resultado dos exercícios			
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**196.568**	61.252
Receitas de aluguéis		**19.870**	18.554
Ajuste valor justo	6	**176.698**	42.698
Outros ativos e passivos de natureza imobiliária		**(3.250)**	-
Resultado com CRI		**(2.511)**	-
Rentabilidade Fundos de Reserva e Despesas - Conta Securitizadora		**65**	-
Despesas operacionais - CRI		**(804)**	-
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		**(1.864)**	245
Rendas com aplicações em títulos públicos		**109**	15
Resultado com aplicações em títulos públicos		**(32)**	-
Resultado com debêntures		**(2.127)**	-
Resultado com aplicações em cotas de fundos	5	**186**	230
Receitas diversas		**692**	-
Depósitos judiciais		**692**	-
Demais despesas		**(5.535)**	(5.727)
Taxa de administração		**(533)**	(462)
Taxa de gestão		**(4.665)**	(4.460)
Serviços técnicos e especializados		**(62)**	(652)
Auditoria e custódia		**(110)**	(109)
Taxa de fiscalização CVM		**(40)**	(41)
Despesas de publicações		**(6)**	(3)
Despesas diversas		**(119)**	-
Resultado líquido dos exercícios		**186.611**	55.770
Quantidade de cotas		**237.059**	226.025
Resultado líquido por cota (em R$)		**787,19**	246,74

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LWTC Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.501.249/0001-28

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstração das mutações no patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto valor unitário da cota)

	Nota	Cotas Integralizadas	Lucros/Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022		226.026	85.544	311.570
Amortização de cotas - principal		(1.080)	-	(1.080)
Amortização de cotas - juros		-	(420)	(420)
Rendimentos distribuídos		-	(6.250)	(6.250)
Resultado do exercício		-	55.770	55.770
Em 31 de dezembro de 2023		224.946,00	134.644,00	359.590,00
Cotas integralizadas	11	**17.152**	**-**	**17.152**
Amortização de cotas - principal		**(3.606)**	**-**	**(3.606)**
Amortização de cotas - juros		**-**	**(2.173)**	**(2.173)**
Rendimentos distribuídos		**-**	**(10.771)**	**(10.771)**
Resultado do exercício		**-**	**186.611**	**186.611**
Em 31 de dezembro de 2024		**238.492**	**308.311**	**546.803**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LWTC Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.501.249/0001-28

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto valor unitário da cota)

	Exercício findo em 31/12/2024	Exercício findo em 31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	**19.870**	18.554
Compra e venda de títulos públicos	**4.622**	(4.535)
Aplicação de cotas de fundos de investimento	**(19.980)**	(14.340)
Resgate de cotas de fundos de investimento	**18.572**	13.800
Aquisição de debêntures	**(17.152)**	-
Pagamento de despesas operacionais com CRI	**(804)**	-
Pagamentos de taxa de administração e gestão	**(5.184)**	(4.887)
Pagamentos de auditoria e custódia	**(106)**	(109)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	**(40)**	(31)
Pagamentos com serviços técnicos e especializados	**(133)**	(581)
Demais pagamentos e recebimentos	**(125)**	(107)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(461)**	7.764
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedades para investimento	**(88.476)**	-
Gastos com propriedades para investimento	**(4.279)**	-
Caixa líquido das atividades de investimento	**(92.755)**	(7.750)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	**17.152**	-
Amortização de cotas	**(5.779)**	(1.500)
Distribuição de rendimentos paga os cotistas	**(9.771)**	(6.250)
Emissão - CRI	**96.876**	-
Fundos de reserva e despesas	**(3.254)**	-
Pagamento de juros e atualização monetária de CRI	**(2.022)**	-
Pagamento de amortização de CRI	**-**	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	**93.202**	(7.750)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(14)**	14
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios	**14**	-
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	**-**	14

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LWTC Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.501.249/0001-28

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

O LWTC Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), CNPJ 36.501.249/0001-28, foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 11 de dezembro de 2019, e iniciou suas operações em 29 de dezembro de 2020, com prazo de duração indeterminado. O patrimônio do Fundo conta com uma única Classe de cotas, "Classe única", que tem prazo de duração indeterminado. O patrimônio da Classe é representado por uma única Subclasse de Cotas, "Subclasse única". Os Cotistas da Classe única têm sua responsabilidade limitada ao valor por eles subscrito, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM 175 e do artigo 1.368-D, inciso I, do Código Civil.

O objetivo da Classe é auferir renda ou ganho de capital oriundo do investimento nos Ativos Imobiliários.

As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas somente por investidores profissionais, nos termos da Instrução CVM nº 539/13, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, 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 e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. Adicionalmente, as Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por sócios ou empregados do Gestor, conforme artigo 128, I da Instrução CVM nº 555/14.

O investimento na Classe e/ou Subclasse do Fundo não é garantido pelo FGC - Fundo Garantidor de Crédito, pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou por qualquer outro prestador de serviços complementar e não conta com qualquer tipo de cobertura de seguro.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ("FII"), englobando as Instruções CVM nº 516/11 e nº 472/08, bem como as suas alterações posteriores, desde que aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Conforme preconizado no Art. 2º da Instrução CVM nº 516/2011, os FII 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 emanadas pela CVM, aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução. O fundo foi adaptado aos novos requerimentos da Resolução CVM nº 175/22 em 14 de outubro de 2024.

Na elaboração das demonstrações financeiras do Fundo, premissas e estimativas de preços foram utilizadas para contabilização e determinação dos valores dos títulos e valores mobiliários privados integrantes da carteira de investimento da Classe. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes daqueles estimados.

Aprovação das demonstrações financeiras:

Em 31 de março de 2025, as demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador do Fundo.

3. Descrição das políticas contábeis materiais

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Apuração do resultado

O resultado é apurado pelo regime contábil de competência, cujo método estabelece que as receitas e despesas devem ser apropriadas quando ocorrer a transação ou evento que as originaram, independentemente do efetivo recebimento ou pagamento.

b) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Classe apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante e não circulante. Um ativo é classificado como 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) é caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado como 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.

c) Caixa e equivalentes de caixa

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

d) Classificação dos instrumentos financeiros

Data de reconhecimento

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

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 pela Classe.

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

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado: essa categoria compreende os ativos financeiros mantidos dentro de modelo de negócio cujo objetivo seja manter e receber fluxos de caixa contratuais;
- As ações e os demais títulos e/ou valores mobiliários de renda variável, sem cotação em bolsa de valores, ou em mercado de balcão organizado, serão avaliados pelo critério de valor justo, que compreende o preço de venda do ativo, sobre condições atuais de mercado, avaliados anualmente.

Os Ativos financeiros em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão mensurados da seguinte forma:

- Títulos públicos federais: valor justo;
- Cotas de fundos de investimentos: valor justo;
- Aluguéis a receber: custo amortizado
- Debêntures: valor justo

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.

Os Ativos financeiros em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão mensurados da seguinte forma:

- Títulos públicos federais: valor justo;
- Cotas de fundos de investimentos: valor justo;
- Aluguéis a receber: custo amortizado
- Debêntures: valor justo

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) Propriedades para investimento e companhias investidas

Inicialmente os imóveis e as companhias investidas são contabilizados pelo custo de aquisição. 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.

As companhias investidas e os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, são continuamente contabilizados e mensurados a valor justo, e 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.

g) Demonstração do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação 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.

h) Provisões e ativos e passivos contingentes

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

(i) 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.

(ii) Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda, por exemplo, de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

(iii) Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos que não estejam sob o controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

i) Resultado líquido por cota

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

4. Outros Ativos

O valor que compõe o Contas a receber compreende o depósito judicial referente ao cálculo do ITBI sobre o valor da base de cálculo do IPTU ocorrido no exercício de 2020, sobre a proporção de 34,56% ora permutada, no valor de R$258.066.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o valor que compõe o Contas a receber foi atualizado conforme rendimentos mensais.

	2024	2023
Depósitos judiciais	**9.294**	8.602
Total	**9.294**	8.602

5. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Os ativos financeiros integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim classificados:

	31/12/2024			31/12/2023		
Títulos para negociação	**Custo**	**Valor justo**	**Faixa de vencimento**	**Custo**	**Valor justo**	**Faixa de vencimento**
Títulos públicos de renda fixa	**28**	**31**	Acima de 365 dias	4.559	4.575	Acima de 365 dias
Cotas de fundos de investimento (a)	**4.796**	**4.836**	Sem vencimento	3.197	3.245	Sem vencimento
Debêntures (b)	**17.152**	**15.025**		-	-	
Total de ativos financeiros	**21.976**	**19.891**		7.756	7.820	

(a) Cotas de Fundos de Investimento

O Plural Tesouro Selic Fundo de Investimento Renda Fixa Simples investe em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda fixa que busquem acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de Letra Financeira do Tesouro (“LFT”) ou (“Tesouro Selic”).

As demonstrações financeiras auditadas em 30 de junho de 2024 foram aprovadas em 27 de setembro de 2024, sem modificações.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi apropriado o montante de R$183 (R$230 em 2023) na demonstração do resultado na rubrica “Resultado com aplicações em cotas de fundos”.

(b) Debêntures

A Classe possui investimento em debêntures não conversíveis. As características das debêntures, tais como seu emissor e garantias a elas atreladas estão apresentadas a seguir:

Emissor	**Data da compra**	**Vencimento**	**Indexador**	**Qtde.**	**Valor de aquisição**	**Garantias**
Hauscenter S.A.	29/10/2024	01/01/9999	IGPM	6.490	R$17.152	Receitas e bens imóveis da companhia

O objetivo da Classe com o investimento é receber o principal e os juros contratuais. Dessa forma, em 31 de dezembro de 2024, a debênture foi estimada a valor justo pelo Administrador da Classe, que considerou o valor atual das debêntures, seus respectivos rendimentos e vencimentos, além do risco de crédito do emissor.

A movimentação das debêntures durante o exercício é descrita no quadro abaixo.

Exercício	Valor no início do exercício	Amortização de juros	Amortização de principal	Ajuste ao valor justo	Valor justo no final do exercício
2024	**R$17.152**	**-**	**-**	**(R$2.128)**	**R$15.025**

6. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Os ativos imobiliários integrantes da carteira estão assim representados:

	2024		
Propriedades para investimento	**% Participação**	**Valor justo**	**Resultado**
Complexo World Trade Center São Paulo (a)	**45,33%**	**613.081**	**176.698**

	2023		
Propriedades para investimento	**% Participação**	**Valor justo**	**Resultado**
Complexo World Trade Center São Paulo (a)	34,56%	343.628	42.698

(a) Complexo World Trade Center São Paulo (“WTC”)

O WTC é composto pela WTC Tower (uma torre de escritórios), pelo Sheraton São Paulo WTC Hotel, pelo WTC Events Center, pelo WTC Business Club, além de ter integração com o D&D Shopping.

Em 30 de dezembro de 2020, o Fundo recebeu do cotista, como integralização de parte de suas cotas, 2.310 debêntures simples, não conversíveis em ações, da 2ª Emissão Pública de Debêntures em Série Única da Hauscenter S.A., nos termos do Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão Pública de Debêntures Série Única, celebrado em 15 de março de 1995 (Debêntures HAUS12). Na mesma data a Hauscenter S.A. realizou recompra das 2.310 debêntures por 105 cotas representativas do Complexo World Trade Center São Paulo pelo valor total de R$209.814.

O condomínio civil do World Trade Center de São Paulo está dividido em 300 (trezentas) cotas imobiliárias correspondentes a quinhões de propriedade comum, atualmente distribuídas entre as Coproprietárias. O Fundo, possuindo 105 (cento e cinco) cotas dele, tem participação equivalente a 35,00%. Em dado momento o WTC vendeu uma de suas lajes empresariais para a ABRAAP, reduzindo a participação do condomínio civil na fração ideal das matrículas do WTC de 100% para 98,77%. Nesse caso, o Fundo possui 35% das frações ideais de 98,77%, totalizando os 34,56%.

Em 31 de dezembro de 2022, o valor de mercado correspondente a propriedade para investimento está suportada por avaliação interna.

Em 31 de dezembro de 2022, os fluxos de caixa futuros, projetados para um período de 4 anos e 2 meses, considerando perpetuidade a partir de 2026, descontamos esses valores a valor presente, utilizando taxa de desconto real base de 10,26% ao ano.

Em 31 de dezembro de 2023, o valor de mercado correspondente a propriedade para investimento está suportada por avaliação interna.

Em 31 de dezembro de 2023, os fluxos de caixa futuros, projetados para um período de 2 anos e 3 meses, considerando perpetuidade a partir de 2026, descontamos esses valores a valor presente, utilizando taxa de desconto real base de 9,65% ao ano.

Em 29 de outubro de 2024, o Fundo recebeu do cotista, como integralização de parte de suas cotas, 6.490 debêntures simples, não conversíveis em ações, da 2ª Emissão Pública de Debêntures em Série Única da Hauscenter S.A., nos termos do Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão Pública de Debêntures Série Única, celebrado em 15 de março de 1995 (Debêntures HAUS12).

Em 15 de outubro de 2024, o Fundo adquiriu mais 31 cotas do condomínio civil do World Trade Center de São Paulo, que representam 10,33%, passando a possuir 136 (cento e trinta e seis) cotas e aumentando a participação do Fundo para 45,33%.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor de mercado correspondente a propriedade para investimento está suportada por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado, a ser definido de comum acordo entre o Administrador e o Gestor.

Em 31 de dezembro de 2024, os fluxos de caixa futuros, projetados para um período de 10 anos, considerando perpetuidade a partir de 2035, descontamos esses valores a valor presente, utilizando taxa de desconto real base de 9,75% ao ano.

(b) Movimentação das propriedades para investimento

A movimentação ocorrida na conta de propriedades para investimentos no período está descrita a seguir:

2024	Data da aquisição	Saldo no início do exercício	Aquisição	Gastos capitalizados	Saldo a pagar	Ajuste ao valor justo	Saldo no final do exercício
Complexo World Trade Center São Paulo	15/10/2024 e 30/12/2020	343.628	**88.475**	**4.279**	**-**	**176.698**	**613.081**

2023	Data da aquisição	Saldo no início do exercício	Aquisição	Gastos capitalizados	Saldo a pagar	Ajuste ao valor justo	Saldo no final do exercício
Complexo World Trade Center São Paulo	30/12/2020	300.930	-	-	-	42.698	343.628

7. Obrigação por Aquisição de Imóvel

a) Valor a pagar de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”)

O pagamento pela aquisição de quotas do imóvel se deu da seguinte forma: R$88.475 que serão honrados através do pagamento de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) - Séries 1 e 2 da 342ª emissão da Opea Securitizadora S.A.

Características CRI - LWTC 342° emissão	1	2
Data de emissão	09/10/2024	09/10/2024
Tipo	Sênior	Mezanino I
Código/IF	24J2347143	24J2347147
Valor total da série	R$88.476	R$141.524
Remuneração	CDI + 1,99% a.a	CDI + 2,01% a.a
Vencimento	20/10/2034	20/10/2034
Quantidade de parcelas - Principal	105	105
Primeira parcela - Principal	20/01/2026	20/01/2026
Quantidade de parcelas mensais - Juros	120	120
Primeira parcela - Juros	21/11/2024	21/11/2024
Atualização monetária	Mensal	Mensal

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Classe incorreu em gastos que totalizaram R$333 referente a despesas relacionadas à estruturação da CRI.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor atualizado referente a obrigação da Classe é de R$97.365 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”), em garantia do cumprimento das obrigações decorrentes da parcela de securitização, o qual poderá ser utilizado para pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI, bem como para o pagamento das despesas vinculadas à emissão.

8. Gerenciamento de riscos

Fatores de Risco Comuns às Classes

Os fatores de risco a seguir descritos são comuns a todas as Classes do Fundo, sendo aplicáveis, portanto, a todas as Classes indistintamente, e independem de seus respectivos tipos e características individuais. Os fatores de risco específicos de cada Classe, notadamente em decorrência de sua respectiva política de investimento e demais características individuais, poderão ser encontrados no seu respectivo Anexo.

Em última instância, todos os fatores de risco poderão levar à desvalorização das Cotas das Classes e posterior desvalorização dos investimentos dos Cotistas e/ou a ausência de liquidez.

Risco de Mercado

O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude da flutuação de preços e cotações de mercado dos Ativos detidos pela Classe, bem como da oscilação das taxas de juros e do desempenho de seus emissores.

Risco de Crédito

O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude de perdas associadas ao não cumprimento pelo tomador ou contraparte de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, à desvalorização do contrato de crédito decorrente de deterioração na classificação do risco do tomador, redução de ganhos ou remunerações, às vantagens concedidas na renegociação e aos custos da recuperação de crédito.

Risco de Liquidez das Cotas

A Classe é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido resgate das Cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Os Cotistas poderão ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o Cotista que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e que pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

Risco de Precificação

As Cotas poderão sofrer com aumento ou redução no seu valor em virtude da precificação dos Ativos financeiros da carteira pelo Administrador, ou terceiros contratados, a ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos na regulamentação em vigor.

Risco de Concentração

A carteira da Classe poderá estar exposta à concentração em Ativos de determinados ou poucos emissores. Essa concentração de investimentos nos quais a Classe aplica seus recursos poderá aumentar a exposição da carteira da Classe aos riscos relacionados a tais Ativos, ocasionando volatilidade no valor de suas Cotas.

Risco Normativo

Alterações legislativas, regulatórias ou de interpretação das normas às quais se sujeitam o Fundo, as Classes ou os Cotistas podem acarretar relevantes alterações na carteira da Classe, inclusive a liquidação de posições mantidas, independentemente das condições de mercado, bem como mudança nas regras de ingresso e saída de Cotistas da Classe.

Risco Jurídico

A adoção de interpretações por órgãos administrativos e pelo poder judiciário que contrastem com as disposições do Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, poderão afetar negativamente o Fundo, a Classe, a Subclasse e os Cotistas, independentemente das proteções e salvaguardas estabelecidas nestes documentos. O Regulamento, os Anexos e Apêndices, quando houver, foram elaborados em conformidade com a legislação vigente, especialmente o Código Civil. Contudo, a jurisprudência a respeito das inovações trazidas por referida Lei no que tange à indústria de fundos de investimento está em construção e sujeita a alterações que podem impactar as disposições dos referidos documentos.

Segregação Patrimonial

Nos termos do Código Civil e conforme regulamentado pela Resolução, cada Classe constitui um patrimônio segregado para responder por seus próprios direitos e obrigações. Não obstante, procedimentos administrativos, judiciais ou arbitrais relacionados a obrigações de uma Classe poderão afetar o patrimônio de outra Classe, quando houver, caso sejam proferidas sentenças ou decisões que não reconheçam o regime de segregação e independência patrimonial entre classes de fundos de investimentos.

Cibersegurança

Os Prestadores de Serviços Essenciais desempenham seus serviços empregando recursos tecnológicos e de comunicação que devem ser adequados às atividades do Fundo. Tais recursos devem estar protegidos por medidas e procedimentos apropriados de cibersegurança. Problemas e falhas nestes recursos empregados poderão afetar as atividades dos Prestadores de Serviços Essenciais e, consequentemente, a performance das Classes como um todo, podendo inclusive acarretar prejuízos aos Cotistas. Por outro lado, problemas e falhas nas medidas e procedimentos de cibersegurança adotados poderão ocasionar a perda, danificação, corrupção ou acesso indevido por terceiros de informações do Fundo.

Saúde Pública

Questões de saúde pública poderão gerar impacto negativo direto à economia nacional e global, podendo levar ao regime de recessão, bem como consequente alteração das atividades do mercado financeiro e de capitais. Ainda, em atenção à mitigação da propagação de doenças existentes ou que venham a surgir, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão adotar restrições operacionais e regimes alternativos de trabalho que podem impactar provisoriamente os serviços prestados e consequentemente o bom desempenho da Classe.

Risco Socioambiental

Eventos negativos de temática ambiental, social e de governança a que der causa o emissor de determinados Ativos detidos pela Classe, incluindo, mas não se limitando, a aplicação de sanções administrativas, cíveis e criminais pelo descumprimento de leis e regulamentos, podem afetar financeiramente o referido emissor ou ainda a percepção do mercado a seu respeito, o que pode levar à depreciação do valor dos Ativos e consequentemente acarretar prejuízos à carteira da Classe.

Fatores de Risco Específicos da Classe

Além dos fatores de risco dispostos no Regulamento, a Classe está sujeita, ainda, aos seguintes fatores de risco específicos:

Riscos Referentes ao Ambiente Macroeconômico

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderão vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades da Classe, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- Política monetária, cambial e taxas de juros;
- Políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- Greve de portos, alfândegas e receita federal;
- Inflação;
- Instabilidade social;
- Liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- Política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- Racionamento de energia elétrica; e
- Outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

Fatores Macroeconômicos Relevantes

A Classe está sujeita, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Risco de Instabilidade Política

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país.

Riscos de Flutuações de Preço

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos da Classe, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades da Classe, o patrimônio da Classe, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as cotas das Classes investidas e os Ativos Financeiros de Liquidez devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão da Classe poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Ademais, os Ativos Imobiliários terão seus valores atualizados, geralmente, em periodicidade anual, de forma que o intervalo de tempo entre uma reavaliação e outra poderá gerar disparidades entre o valor patrimonial e o de mercado dos Ativos Imobiliários. Como consequência, o valor de mercado das Cotas poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Riscos Referentes à Primeira Emissão

Riscos de Não Distribuição do Montante Total da Primeira Emissão

Existe a possibilidade de que não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pela Classe na Primeira Emissão, o que, consequentemente, fará com que a Classe alcance um patrimônio menor que o originalmente planejado. Esse fato poderá reduzir os planos de investimento da Classe e, consequentemente, a expectativa de rentabilidade da Classe. Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que respeitado o montante mínimo da Primeira Emissão, a rentabilidade da Classe estará diretamente relacionada aos Ativos Imobiliários que a Classe consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Primeira Emissão, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento dos Ativos Imobiliários adquiridos pela Classe venham efetivamente a se concretizar.

Risco de Bloqueio à Negociação de Cotas

As Cotas objeto da Primeira Emissão somente serão liberadas para negociações no mercado secundário após o seu encerramento e passado o período de lock-up previsto na regulamentação vigente. Desta forma, o Cotista que adquirir Cotas da Classe no âmbito da Primeira Emissão, estará sujeito a esta restrição de negociação, o que dificulta a sua saída da Classe até que a oferta da Primeira Emissão seja encerrada.

Riscos Referentes à Classe

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

As classes de fundos de investimento imobiliários representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas. Adicionalmente, determinados ativos da Classe podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador ou o Gestor, conforme o caso, poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Financeiros de Liquidez e dos Ativos Imobiliários poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Anexo do Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal dos Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento

O investimento em cotas de uma classe de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pela Classe. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado da Classe, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pela Classe, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção da Classe, na forma do Anexo do Regulamento. Por ser um investimento de longo prazo não há como garantir que as perspectivas de investimento assumidas pelo Gestor ou pelo Administrador, conforme o caso, quando da aquisição de qualquer Ativo Imobiliário pelo Fundo sejam observadas. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pela Classe e a data de início dos investimentos nos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pela Classe poderão ser aplicados nos Ativos Financeiros de Liquidez, os quais poderão não gerar rendimentos a taxas de rentabilidade semelhantes àquelas esperadas dos Ativos Imobiliários, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada da Classe.

Risco relativo ao Procedimento de Aquisição ou Alienação de Ativos Imobiliários

O sucesso da Classe depende da aquisição dos Ativos Imobiliários. O processo de aquisição dos Ativos Imobiliários depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo a seleção pelo Gestor, o procedimento de diligência realizado pelo Administrador e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, a Classe poderá não conseguir adquirir Ativos Imobiliários, ou então não poderá adquirir Ativos Imobiliários nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do Imóvel e seu registro em nome da Classe, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do Imóvel à Classe. Adicionalmente, a Classe poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de a Classe, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de Imóveis com ônus já constituídos, caso credores dos antigos proprietários venham a propor execução e eles não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos Imóveis para a Classe, bem como na obtenção pela Classe dos rendimentos a estes Imóveis relativos. Por outro lado, a Classe poderá encontrar dificuldades em ter os Ativos Imobiliários alienados, em decorrência de sua eventual baixa liquidez e/ou dos procedimentos inerentes à transferência de imóveis acima indicados. Tais circunstâncias podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco da Carteira e da sua Concentração

A Classe possui objetivo de investir em um Ativo Imobiliário específico. Portanto, há risco de concentração da carteira, o que significa que a performance da Classe está diretamente relacionada à performance do Ativo Imobiliário, podendo haver perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas. Além disso, no caso de desenquadramento da carteira a Classe poderá ter que alienar Ativos Imobiliários caso assim deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Risco Tributário

As regras tributárias aplicáveis às classes de fundos de investimento imobiliários estão sujeitas a eventuais alterações no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha uma interpretação quanto ao não enquadramento da Classe como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pela Classe. Nessas hipóteses, a Classe passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de a Classe ou as Cotistas pessoas físicas, conforme o caso, não conseguir cumprir com os requisitos necessários à isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos aos Cotistas, previstos na Lei nº 11.033/04.

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo cotista

Conforme disposto no Anexo, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo da Classe e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos investidos pela Classe, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, a Classe passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade da Classe será prejudicada e consequentemente a rentabilidade dos cotistas.

Risco de Governança

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, determinados cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com a Classe. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada da Classe.

Ademais, não podem votar nas Assembleias de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo e/ou da Classe, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas.

Risco de Liquidação Antecipada da Classe

O Anexo do Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas. No caso de aprovação em Assembleia Especial e/ou Geral de Cotistas pela liquidação antecipada da Classe os Cotistas com o recebimento de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros de Liquidez em regime de condomínio civil. Nesse caso: (i) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais cotistas; (ii) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos; e (iii) os Cotistas poderão sofrer perdas patrimoniais.

Risco de Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses, entre a Classe e o Administrador, entre a Classe e o Gestor, entre a Classe e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas da Classe e entre a Classe e o(s) representante(s) de cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas. Adicionalmente, a Classe poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas à Classe.

Risco de Diluição

Na eventualidade de novas emissões da Classe, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação na Classe diluída.

Risco do Investimento nos Ativos Financeiros de Liquidez

A Classe poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos Financeiros de Liquidez e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

Risco de Mercado dos Ativos Financeiros de Liquidez

Os Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira da Classe estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis à Classe e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades da Classe, o valor dos Ativos Financeiros de Liquidez, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Risco de Crédito dos Ativos Financeiros de Liquidez

As obrigações decorrentes dos Ativos Financeiros de Liquidez estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações da Classe. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores de cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos à Classe.

Risco de Mercado Relativos à Aquisição de Imóveis pela Classe

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode dificultar a compra e a venda de suas propriedades, impactando adversamente o preço dos imóveis. Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados ao imóvel. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de auditoria (due diligence) realizado pela Classe, ou terceiros por ele contratados nos imóveis adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que a Classe possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados durante o processo de auditoria (due diligence), o que poderia (a) acarretar ônus à Classe, na qualidade de proprietário do imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pela Classe; (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pela Classe, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução; ou (d) perda da propriedade da Classe sobre os imóveis, sem que seja reavido o respectivo valor investido, sendo que estas quatro hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pela Classe e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas. Adicionalmente, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo imóvel que sejam identificados e/ou se materializem após a aquisição do imóvel pela Classe, reduzindo os resultados da Classe e os rendimentos dos Cotistas. Por outro lado, ainda que inexistam contingências, é possível que a Classe seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.

Risco de Crédito Relativo às Receitas Mais Relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes da Classe são: (i) quanto às receitas de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis devido a falência, reorganização ou o aumento de vacância de inquilinos nos imóveis poderão implicar em não recebimento de receitas, uma vez que os aluguéis representam uma fonte substancial de receitas para a Classe. Eventual inadimplência no pagamento dos aluguéis ou vacância de parte dos empreendimentos poderá acarretar temporária redução da receita da Classe até que os respectivos locatários sejam despejados e novas locações sejam contratadas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, a Classe poderá não ter condições de pagar todos os compromissos assumidos perante terceiros nas datas acordadas, o que poderá implicar na necessidade dos Cotistas serem convocados para aportarem mais recursos na Classe com o propósito de arcar com esses encargos; (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados em contratos de locação típicos: caso a Classe venha a celebrar contratos de locação típicos, há a possibilidade de as receitas de aluguéis não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser corrigidas monetariamente, podendo provocar alterações nos valores originalmente acordados. Ainda em função dos contratos de locação, a depender do caso, a cada três anos, os valores dos aluguéis podem ser revistos pelas partes (amigavelmente ou por meio de ação revisional), a fim de ajustá-los ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, o que poderá afetar adversamente a Classe, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas da Classe. No caso dos contratos de locação regulados pelo artigo 54-A da Lei 8.245/91, a renúncia expressa, pelo locatário, ao seu direito de pleitear a revisão judicial do valor do aluguel poderá ser questionada pelos respectivos locatários. Caso tal renúncia contratual venha a ser desconsiderada, os locatários poderão pedir a revisão judicial do valor do aluguel, o que poderá alterar o fluxo de receita obtido pela Classe, com potencial reflexo negativo na remuneração dos Cotistas da Classe; (iii) quanto ao não pagamento de tributos e despesas atribuídos aos locatários: a Classe está sujeito ao não pagamento, pelos locatários, de tributos, despesas condominiais, contas de água ou de luz, entre outras que, ainda que sejam atribuídas aos locatários mediante disposição contratual neste sentido, na hipótese de os mesmos não adimplirem tais débitos, nem houver garantia suficiente prevista no contrato de locação para esta cobertura, a Classe poderá arcar com esses custos e isso poderá afetá-lo de forma adversa, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas da Classe; (v) em caso de rescisão unilateral de contratos de locação pelo respectivo locatário, os imóveis permanecerão vagos até que a Classe consiga locar tais imóveis para novos locatários, sendo que durante tal período a Classe terá que arcar com as despesas e tributos relativos a tais imóveis que seriam de responsabilidade do respectivo locatário, bem como deixar de auferir a receita de locação durante o período que permanecer vago, com potencial reflexo negativo na remuneração dos Cotistas da Classe; (vi) os contratos de locação típicos e os contratos de locação regulados pelo artigo 54-A da Lei 8.245/91 estão sujeitos à rescisão pelo respectivo locatário em razão de descumprimento de obrigações pela Classe, na qualidade de locador.

Em tais hipóteses, não obstante os locatários não estarem obrigados ao pagamento de multa indenizatória, a Classe poderá sujeitar-se ao pagamento de multa aos locatários em razão de seu descumprimento.

Risco Jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica da Classe apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência 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.

Risco de Decisões Judiciais Desfavoráveis

A Classe poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra a Classe venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, a fim de que a Classe seja capaz de arcar com eventuais perdas, de modo que os atuais Cotistas que não subscreverem e integralizarem as novas Cotas poderão ser diluídos em sua participação.

Risco Regulatório

A legislação aplicável à Classe, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de classes de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, 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 da Classe.

Risco Decorrente de Alterações do Anexo do Regulamento

O Anexo do Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, da ANBIMA, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM, da ANBIMA, ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação da Classe e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Riscos do Uso de Derivativos

A Classe pode realizar operações de derivativos, nos termos do Anexo do Regulamento, cujos preços dos contratos podem sofrer alterações substanciais. O uso de derivativos pela Classe pode (i) aumentar a volatilidade da Classe, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos à Classe. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia da Classe, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para a Classe e para os Cotistas.

Cobrança dos Ativos da Classe, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira da Classe e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas da Classe são de responsabilidade da Classe, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. A Classe somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos na Classe para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida por Prestador de Serviços Essenciais antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso a Classe venha a ser condenada. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pela Classe e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Anexo do Regulamento. Dessa forma, a Classe poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco Relativo à Não Substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante

Durante a vigência da Classe, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador, o Gestor, se aplicável, ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e no Anexo do Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, a Classe será liquidada antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais para a Classe e para os Cotistas.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários

Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Risco de Inadimplemento dos Compromissos de Investimento e de Chamadas Adicionais de Capital

Em caso de Cotista inadimplente que não honre com a chamada de capital realizada, poderá haver necessidade de novos aportes de capital, independentemente de deliberação em Assembleia de Cotistas ou na hipótese de patrimônio líquido negativo da Classe. Nestas hipóteses, existe o risco de a Classe não conseguir realizar o investimento pretendido ou ser liquidado antecipadamente mediante realização de aportes adicionais de capital pelos Cotistas, que poderão não ter o retorno do investimento realizado.

Riscos Referentes ao Setor de Atuação da Classe

Competição no Mercado Imobiliário

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo, sendo que a Classe pode ter dificuldade para desenvolver Ativos Imobiliários, e vender Imóveis em certas circunstâncias: O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores objeto de concorrência no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, disponibilidade, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de empresas de investimentos em imóveis e companhias de serviços imobiliários concorrerão com a Classe (i) na aquisição dos Imóveis, (ii) na tomada de empréstimos bancários para o financiamento dos Ativos Imobiliários, e (iii) na busca de compradores em potencial. Além disso, companhias nacionais e estrangeiras, nesse último caso inclusive mediante alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente no ramo imobiliário no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência no setor imobiliário. Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Classe adotem medidas que aumentem a oferta de imóveis para venda de maneira significativa, as atividades da Classe poderão vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante.

Risco de Desapropriação

Há possibilidade de ocorrer, por decisão unilateral do Poder Público, a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis da carteira da Classe, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para a Classe e afetar adversamente o valor das Cotas. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos imóveis, os Contratos de Exploração Onerosa serão rescindidos. Dessa forma, caso qualquer um dos imóveis seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados da Classe. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco de Sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do Ativo Imobiliário. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe.

Risco das Contingências Ambientais

Eventuais contingências ambientais sobre os referidos Ativos Imobiliários podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Imobiliários, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade da Classe.

Risco Relacionado à Regulamentação

A legislação aplicável à Classe, ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de classes de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, 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 da Classe.

Risco de Contingências

Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos imóveis e no âmbito de suas atividades, a Classe poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais. Não há garantia de que a Classe obtenha resultados favoráveis ou, ainda, que a Classe terá reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso a Classe seja derrotada em processos administrativos e judiciais, na hipótese de suas reservas não serem suficientes para o pagamento de possíveis importâncias, é possível que os Cotistas sejam chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas. Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de que alguns dos imóveis possuem um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle da Classe ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que a Classe seja exposta à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros.

Riscos de Despesas Extraordinárias Relacionadas aos Imóveis

Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos imóveis, a Classe está sujeita ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas e indenizações a vizinhos. O pagamento de tais despesas poderá ensejar uma redução na rentabilidade e no valor de mercado das Cotas. A Classe também está sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ajuizamento ou defesa em ações judiciais, inclusive em processo de reintegração de posse, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários ou outros ocupantes dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do locatário.

Riscos Relacionados à Existência de Ônus ou Gravame Real

Observadas as regras e limitações previstas no Anexo do Regulamento, a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente sobre tal imóvel, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários dos Ativos Imobiliários que sejam objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores ou ainda outorgar garantia real aplicável para garantia de obrigações assumidas pela Classe ou por seus Cotistas, em linha com o disposto no inciso VI, artigo 7º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, incluído pela Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023.. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio da Classe e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pela Classe. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pela Classe, a Classe poderá estar sujeita ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

Riscos Relacionados à Regularidade dos Imóveis

A propriedade dos Ativos Imobiliários somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo definitivo dos imóveis junto à circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Ativos Imobiliários na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para a Classe e, consequentemente, poderá atrapalhar o processo de prospecção de locatários, superficiários e/ou alienação dos imóveis, afetando diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das Cotas da Classe. Adicionalmente, em caso de eventual irregularidade relativa à construção e/ou licenciamento dos imóveis (incluindo mas não se limitando à área construída, certificado de conclusão da obra (Habite-se), Corpo de Bombeiros e Licença de Funcionamento), os respectivos locatários poderão ser impedidos de exercer suas atividades nos imóveis, hipótese em que tais locatários poderão deixar de pagar aluguéis e, em casos extremos, rescindir o respectivo contrato de locação, o que poderia afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos Relacionados ao Desenvolvimento de Projetos pela Classe

Caso algum dos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento pela Classe venha a realizar uma expansão, a Classe estará sujeita a riscos derivados da expansão, incluindo passivos trabalhistas e previdenciários, bem como potencial responsabilidade pela solidez e segurança da obra perante o respectivo cliente final (locatário ou superficiário).

Risco de Alteração do Zoneamento

Existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de determinado imóvel objeto de um empreendimento imobiliário em desenvolvimento e/ou antes do desenvolvimento de um empreendimento imobiliário a ele atrelado. Tais alterações estão essencialmente sujeitas ao ambiente sociopolítico do respectivo município no qual o imóvel é localizado, dependendo, principalmente, da vontade política do Poder Legislativo e do Poder Executivo do respectivo município. Ainda, a interpretação das leis de zoneamento pela Prefeitura dos municípios nos quais estão localizados os imóveis poderá ser alterada durante o prazo de duração da Classe. Tais fatores poderão acarretar atrasos e/ou modificações, restrições ou, no limite, impedimento ao objetivo comercial inicialmente projetado para um determinado imóvel/empreendimento. Nessa hipótese, as atividades e os resultados da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco Operacional

Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade da Classe em explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais de imóveis, e por consequência o resultado da Classe.

Risco de Não Contratação Pelos Locatários de Seguro para os Imóveis, de Prejuízos Não Cobertos no Seguro Contratado pela Classe e de Litígios com Seguradoras no Caso de Sinistros

Os locatários dos imóveis têm a obrigação de contratar seguros para os imóveis. No entanto, em alguns casos não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos respectivos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional. A Classe poderá, ainda, ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, caso os ocupantes não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre a Classe. Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade da Classe e das Cotas.

Risco de Alteração na Lei do Inquilinato

As receitas da Classe decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato 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 Classe poderá ser afetada adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas da Classe.

Demais Riscos

A Classe também poderá estar sujeito aos riscos a que estão sujeitas as classes de fundos de investimentos investidos, como: (i) qualidade e veracidade das informações disponíveis sobre as classes investidos; (ii) desvalorização dos ativos do portfólio das classes investidas; (iii) vacância, alteração ou rescisão de contratos de locação; (iv) despesas extraordinárias; e (v) riscos inerentes à propriedade e ao registro dos imóveis. Ainda, a Classe se sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Financeiros de Liquidez, mudanças impostas aos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

9. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado a Classe a realização de operações com derivativos, exceto quando forem realizadas, exclusivamente para fins de proteção patrimonial e com uma exposição limitada ao valor do patrimônio líquido da Classe.

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

10. Política de distribuição dos resultados

O Administrador distribuirá aos cotistas, independentemente da realização de assembleia geral, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, conforme o previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. A distribuição se limitará ao lucro apurado conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”), tendo como base o balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos são distribuídos aos cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis, contados após o encerramento dos balanços semestrais. O referido saldo poderá ter outra destinação, desde que dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas da Classe no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador das cotas da Classe.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	2024		**2023**	
	Semestre findo	**Semestre findo**	**Semestre findo**	**Semestre findo**
	31/12/2024	**30/06/2024**	**31/12/2023**	**30/06/2023**
Resultado líquido de ativos imobiliários	**7.340**	**8.438**	11.902	6.652
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	**63**	**236**	60	181
Total de outras receitas/despesas	**(2.743)**	**(2.730)**	(2.810)	(2.800)
Resultado conforme regime de caixa	**4.660**	**5.944**	9.152	4.032
Rendimento distribuído	**4.500**	**6.271**	2.000	4.250
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	**97%**	**106%**	22%	105%
Rendimento distribuído referente ao período vigente	**3.500**	**6.271**	2.000	4.250

Retenção de resultado

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Classe realizou a retenção de R$160, referente ao resultado obtido pelo regime de caixa dos balanços trimestrais referentes aos semestres findos em 31 de dezembro de 2024, correspondente a 97% do resultado apurado pelo regime caixa do Fundo, para cobertura de despesas. A assembleia de aprovação da retenção será realizada mediante convocação dos cotistas.

11. Rentabilidade da Classe

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, quantidade de cotas integralizadas e a rentabilidade calculada com base na variação da cota patrimonial estão demonstrados a seguir:

Exercício findo em:	**Patrimônio líquido médio (*)**	**Valor da cota**	**Quantidade de cotas integralizadas**	**Rentabilidade do Fundo**
31 de dezembro de 2024	**358.342**	**2.310,83**	**237.059**	**45,25**
31 de dezembro de 2023	311.868	1.590,93	226.025	32,32

(*) Não auditado

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

12. Emissões, resgates e amortizações de cotas

O patrimônio do Fundo é dividido em cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

a) Emissão de cotas

A primeira emissão de cotas da Classe foi realizada por meio de oferta pública, com esforços restritos, com até 230.000 cotas, pelo valor de R$1.000,00 (mil reais) por cota, no montante total de R$230.000.

A Assembleia Geral poderá deliberar sobre a emissão de novas cotas, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve a emissão de 11.034 cotas no montante de R$17.152.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não houve a emissão de novas cotas do Classe.

b) Resgate de cotas

O resgate de cotas ocorrerá apenas da liquidação da Classe.

c) Amortização de cotas

Os pagamentos da amortização e dos resultados da Classe serão realizados na forma pro rata, de acordo com o Regulamento.

Os pagamentos da amortização e dos resultados da Classe serão realizados em moeda corrente nacional, por meio (a) da B3, caso as Cotas estejam custodiadas na B3; ou (b) de transferência eletrônica disponível - TED, crédito na conta corrente de titularidade de cada Cotista ou outros mecanismos de transferência de recursos autorizados pelo BACEN.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Classe realizou amortização de cotas no montante de R$5.779 (R$1.500 em 2023).

13. Prestadores de serviços

O Administrador contratou os seguintes serviços:

Gestor:	Leste Financial Services Gestão de Recursos Ltda.
Gestor	Prisma Real Estate Gestora de Recursos Ltda.
Distribuidor:	Banco Genial S.A.
Custodiante:	Banco Genial S.A.
Escriturador:	Banco Genial S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A.

14. Remuneração do Administrador

a) Taxa de administração

Pelos serviços de administração da Classe, o Administrador fará jus à uma taxa de administração de 0,15% ao ano, observado o valor mínimo mensal de R$15, corrigido anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M"), calculada sobre o Patrimônio Líquido da Classe.

A despesa de taxa de administração no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R$533 (R$462 em 2023).

b) Taxa de gestão

Pelos serviços de gestão de carteira da Classe realizados, a LFS fará jus à uma taxa de gestão de R$64, paga mensalmente, a partir da competência do mês de agosto de 2022, e corrigida anualmente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), ou por outro índice que vier a substituí-lo.

Pelos serviços de gestão de carteira da Classe realizados, a Prisma fará jus à uma taxa de gestão de R$304, paga mensalmente, a partir da competência do mês de novembro de 2022, e corrigida anualmente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), ou por outro índice que vier a substituí-lo.

Adicionalmente a Taxa de Gestão Prisma prevista acima, a Prisma fará jus à uma remuneração em parcela única e devida pelo Fundo exclusivamente no mês de eleição da Prisma como gestora do Fundo, no valor total de R$1.522.

A despesa de taxa de gestão no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R$4.664 (R$4.460 em 2023).

c) Taxa de custódia

A taxa máxima de custódia a ser cobrada da Classe corresponderá a até R$1 ao mês, corrigida anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M"), paga conjuntamente com a Taxa de Administração que remunera o Administrador.

A despesa de taxa de custódia no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R$15 (R$15 em 2023).

d) Taxa de performance, ingresso e saída

A Classe terá taxa de performance devida à Gestora, além de parcela da Taxa de Administração que lhe for destinada pelo Administrador, a ser cobrada após a dedução de todas as despesas, inclusive a Taxa de Administração, correspondente à 20% (vinte por cento) sobre a rentabilidade doque superar a variação do IPCA acrescida de 6% ao ano.

As seguintes alterações entraram em vigor a partir de 11 de novembro de 2022 após aprovação do cotista na Assembleia Geral:

A Taxa de Performance será devida mediante a efetiva distribuição de resultados da Classe aos seus Cotistas, incluindo por meio da distribuição de resultado em ativos, não sendo utilizado o critério de variação da Cota da Classe ou do valor dos Ativos pelo método de marcação a mercado, considerado anteriormente. A rentabilidade oriunda de Ativos Financeiros deverá ser considerada no cálculo da rentabilidade da Classe. Assim, as distribuições serão realizadas na seguinte ordem:

(a) Primeiro, 100% dos recursos a serem distribuídos pela Classe oriundos dos Investimentos serão amortizados aos seus Cotistas, nos termos do Regulamento, até que seja distribuído o montante bruto equivalente a 100% do capital investido pelos Cotistas para (i) a realização de Investimentos, e (ii) para pagamento de todas as despesas, taxas e encargos relacionados aos Investimentos;

(b) Segundo, uma vez distribuídos os recursos previstos no item (a) 100% dos recursos a serem distribuídos pela Classe oriundos de Investimentos serão amortizados pela Classe aos seus Cotistas, nos termos do Regulamento, até que seja distribuído o montante bruto suficiente para conferir aos Cotistas rentabilidade equivalente a 100% da variação do CDI acrescido de 4,8% ao ano, sobre o capital investido pelos Cotistas na Classe para a (i) realização de Investimentos, e (ii) para pagamento de todas as despesas, taxas e encargos relacionados aos Investimentos. Para que não reste dúvida, "CDI" significa a taxa média diária dos depósitos interfinanceiros - DI de um dia, over extra grupo, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A., com base em um ano de 252 dias úteis, no informativo diário disponível em sua página na internet.

(c) Terceiro, uma vez distribuídos os recursos previstos nos itens (a) e (b) acima, 13% (treze por cento) dos recursos a serem distribuídos pela Classe oriundos de Investimentos serão destinados ao pagamento da Taxa de Performance aos Gestores, sendo 10% (dez por cento) destinado a Prisma e 3% (três por cento) à LFS;

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve despesa com taxa de performance.

Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pela Classe e nem taxa de saída.

15. Operações com partes relacionadas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Classe realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

a) Despesas e saldos com parte relacionada

As transações entre a Classe, o Administrador e a Gestora seguem no demonstrativo abaixo:

Transações	Exercício findo em 31/12/2024	Exercício findo em 31/12/2023
Saldo disponibilidade - Banco Genial S.A.	**-**	14
Passivo - Taxa de administração a pagar	**46**	37
Passivo - Taxa de gestão a pagar	**404**	399
Passivo - Taxa de custódia a pagar	**1**	1
Despesa - Taxa de administração	**533**	462
Despesa - Taxa de gestão	**4.664**	4.460
Despesa - Taxa de custódia	**15**	15

16. Divulgação das informações

As informações obrigatórias sobre o Fundo estão disponíveis na sede do Administrador assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

17. Custódia dos títulos em carteira

O serviço de custódia dos ativos financeiros da Classe é prestado pelo Banco Genial S.A.

Os títulos públicos federais e os títulos representativos das operações compromissadas são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome da Classe no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) do Banco Central do Brasil.

As cotas de fundos de investimento são escriturais e controladas pelos seus respectivos administradores.

18. 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

De acordo com o artigo 14 da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, em relação aos cotistas pessoas físicas, ficam isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício só será concedido caso o FII possua no mínimo 50 cotistas e caso o cotista pessoa física titular das cotas que faça jus ao recebimento possua menos que 10% da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FII.

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 a Classe 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 pela Classe ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe 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 pela Classe, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe.

19. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

A Classe não contratou outros serviços com o auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras que não seja o de auditoria das demonstrações financeiras.

20. Demandas judiciais

A Classe é autor de processo judicial, distribuído em dezembro de 2020, contra a Prefeitura Municipal de São Paulo, com os seguintes objetivos: (a) concessão da tutela antecipada de urgência em caráter antecedente para, nos termos do artigo 151, inciso v, do código tributário nacional, fosse suspensa a exigibilidade do ITBI calculado sobre o valor venal de referência, autorizando que a escritura de permuta do Imóvel fosse lavrada e o registro da transmissão do Imóvel fosse efetuado mediante a exibição da guia de depósito judicial do valor do ITBI calculado sobre a base de cálculo do IPTU, afastando todo e qualquer ato tendente a exigi-lo; (b) a citação da ré, na pessoa de seu representante legal para, caso entenda necessário, contestar aos argumentos declinados pelo autor; e (c) devidamente emendada a inicial e cumpridas as etapas postulatória, instrutória e saneadora do presente feito, fosse a ação julgada procedente para, confirmando-se a antecipação da tutela tal como requerida, declarar a inexistência de relação jurídico-tributária entre o autor e a ré, consistente na ilegal e inconstitucional cobrança do ITBI calculado sobre o valor venal de referência, garantindo o direito de que o tributo fosse recolhido sobre o valor de mercado do imóvel, conforme apontado no edital de oferta pública e no laudo.

Em 29 de dezembro de 2020, o Fundo depositou em juízo o montante de R$7.742, para iniciar a ação judicial de questionamento das exigências de ITBI descritas acima. Em 11 de janeiro de 2021, foi proferida decisão deferindo a tutela cautelar em caráter antecedente.

Em 27 de novembro de 2023, os Advogados interpuseram os recursos especial e extraordinário em face do acórdão que negou provimento ao recurso de apelação. Atualmente, o Município de São Paulo ainda está no prazo para apresentar as contrarrazões aos recursos. Assim que houver o oferecimento das contrarrazões, os autos serão remetidos à Presidência do Tribunal, para a realização do juízo de admissibilidade dos recursos.

Os Advogados do Fundo analisaram a questão e classificaram o prognóstico possível no montante de R$4.775.

Em 27 de novembro de 2023, os Advogados interpuseram os recursos especial e extraordinário em face do acórdão que negou provimento ao recurso de apelação. Atualmente, o Município de São Paulo ainda está no prazo para apresentar as contrarrazões aos recursos. Assim que houver o oferecimento das contrarrazões, os autos serão remetidos à Presidência do Tribunal, para a realização do juízo de admissibilidade dos recursos.

Os Advogados do Fundo analisaram a questão e classificaram o prognóstico possível no montante de R$11.385.

21. Direito de voto

O Gestor da Classe adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do Gestor em assembleias de detentores de ativos que confiram aos seus titulares o direito de voto.

22. Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral de Cotistas do Administrador, realizada em 05 de março de 2024, foram deliberadas e aprovadas as seguintes matérias:

(a) Considerando as regras de distribuição de rendimento descritas no Artigo 57 do Regulamento do Fundo, o pagamento antecipado e extraordinário de R$4.671, correspondente a 100% (cem por cento) dos rendimentos declarados da Classe, ao Cotista, à título de distribuição de rendimentos, no 3º (terceiro) dia útil do mês de março de 2024, referente ao recebimento dos recursos pela Classe em fevereiro de 2024, sendo certo que os rendimentos dos demais meses continuarão a ser distribuídos na forma do Regulamento da Classe. Desta forma, referente ao mês de fevereiro de 2024, o Administrador da Classe, conforme recomendado pelo Gestor, não fará a retenção do resultado do caixa da Classe, nos termos do Ofício Circular 01/2015/CVM/SIN/SNC; e

(b) A amortização extraordinária das cotas da Classe, no valor bruto de R$3.329, com a conversão em 01 de março de 2024, com o efetivo pagamento em até D+3 (dias úteis).

Em Assembleia Geral de Cotistas do Administrador, realizada em 05 de março de 2024, foram deliberadas e aprovadas as seguintes matérias:

(a) A amortização extraordinária das cotas da Classe, no valor bruto de R$700, com a conversão em 21 de março de 2024, com o efetivo pagamento em até D+1 (dia útil).

Em Assembleia Geral de Cotistas do Administrador, realizada em 11 de abril de 2024, foram deliberadas e aprovadas as seguintes matérias:

(a) Apreciação e aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023; e

(b) A ratificação da retenção de R$6.692 pelo Administrador da Classe, conforme recomendado pelo Gestor, correspondente a 73% do resultado do caixa da Classe, com base no período de 01/07/2023 a 31/12/2023 (“Segundo Semestre de 2023”), nos termos do Ofício Circular 01/2015/CVM/SIN/SNC, os quais serão utilizados para suprir os pagamentos das despesas correntes da Classe.

Em Assembleia Geral de Cotistas do Administrador, realizada em 16 de agosto de 2024, foram deliberadas e aprovadas as seguintes matérias:

(a) A amortização extraordinária das cotas da Classe, no valor bruto de R$1.750, com a conversão em 16 de agosto de 2024, com o efetivo pagamento em até 3 (três) dias úteis.

Em Assembleia Geral de Cotistas do Administrador, realizada em 14 de outubro de 2024, foram deliberadas e aprovadas as seguintes matérias:

(a) Considerando a edição da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e respectivo Anexo Normativo II, conforme alterados (“RCVM 175”), a qual passou a regular, a partir de 2 de outubro de 2023, a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento imobiliários, revogando, dentre outras normas, a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“ICVM 472”), o Administrador e o Gestor, qualificados no regulamento do Fundo, que passam a ser considerados como “Prestadores de Serviços Essenciais”, nos termos da RCVM 175, alterando caraterísticas do Fundo, bem como adequando seu regulamento à nova regulamentação, com a consequente emissão do novo regulamento do Fundo.

23. Demonstrativo ao valor justo

Conforme mencionado na Nota 3f, a Classe aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, os ativos 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 da Classe mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Títulos de renda fixa	**31**	**-**	**-**	**31**
Aplicações Financeiras	**4.836**	**-**	**-**	**4.836**
Debêntures	**15.025**	**-**	**-**	**15.025**
Propriedades para investimento	**-**	**-**	**613.081**	**613.081**
Total do ativo	**19.892**	**-**	**613.081**	**632.973**

A tabela abaixo apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Títulos de renda fixa	4.575	-	-	4.575
Aplicações Financeiras	3.245	-	-	3.245
Propriedades para investimento	-	-	343.628	343.628
Total do ativo	7.820	-	343.628	351.448

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

24. Informações adicionais

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 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.

25. Eventos subsequentes

Em Ata de Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, realizada em 28 de janeiro de 2025, foram deliberadas e aprovadas as seguintes matérias:

(i) Alterar a denominação do Fundo para LWTC Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada;

(ii) Alterar a denominação da classe única do Fundo para Classe Única do LWTC Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (“Classe”);

(iii) Excluir todas as menções à Prisma ao longo do Anexo da Classe e do Regulamento do Fundo, de modo que todas as referências à Prisma ou aos Gestores sejam substituídas por referências à LFS, passando a mesma a ser a única gestora do Fundo;

(iv) Ajustar o capítulo 5 do Anexo da Classe referente à remuneração dos prestadores de serviços, de modo a excluir a Prisma, passando a LFS a receber a remuneração anteriormente devida à Prisma; e

(v) Consolidar a nova versão do Anexo da Classe e do Regulamento do Fundo contemplando as alterações acima, conforme aprovadas, na forma do Anexo II da ata com efeitos retroativos ao dia 31 de dezembro de 2024.

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

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