

LAGO DA PEDRA – FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado Lago da Pedra –
Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ nº 37.262.752/0001-30
(Administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A)

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2024

LAGO DA PEDRA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado Lago da Pedra – Fundo de
Investimento Imobiliário)
CNPJ nº 37.262.752/0001-30
(Administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A)

Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2024

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Balanço patrimonial

Demonstração do resultado do exercício

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos

Administradores e Cotistas do

Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário)

(Administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A.)

Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), (anteriormente denominado Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, da mutação 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 Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no código de ética profissional do contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Avaliação de determinação do ajuste de equivalência patrimonial das ações de sociedade de propósito específico (SPE)

Conforme apresentado na demonstração da posição financeira e nota explicativa nº 5, os investimentos em ações de sociedade de propósito específico ("SPEs") totalizam R\$ 216.677 mil, são registradas pelo método de equivalência patrimonial.

Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, os investimentos em ações de sociedade de propósito específico foram considerados um principal assunto de auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- (a) Teste de existência por meio de conciliação das posições mantidas pelo Fundo com o Estatuto Social da companhia investida;
- (b) Análise das informações da companhia investida, incluindo o percentual de participação, movimentações e recálculo da equivalência patrimonial e outros resultados auferidos com esse investimento;
- (c) Realização da revisão das últimas informações financeiras auditadas da companhia investida;
- (d) Leitura e análise do contrato de compra e venda e das comunicações realizadas entre o Fundo e a companhia investida; e
- (e) Avaliamos ainda se as divulgações nas demonstrações financeiras consideram todas as informações relevantes.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que os procedimentos adotados pela Administração do Fundo são aceitáveis, assim como o respectivo resultado apurado no exercício e as respectivas divulgações nas notas explicativas, são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora 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 a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administração do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis da Administração, 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.



BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/F

Monika Marielle Du Mont Collyer
Monika Marielle Du Mont Collyer
Contador CRC 1 RJ 091300/0-6

Lago da Pedra - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 37.262.752/0001-30

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ Nº 36.113.876/0001-91

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

	Nota	2024		2023	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Ativo					
<u>Circulante</u>		43.357	16,68%	23.626	13,46%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária					
Caixa e equivalente de caixa		141	0,06%	243	0,14%
Disponibilidades	4	16	0,01%	4	0,00%
Banco conta movimento		16	0,01%	4	0,00%
Operações compromissadas	4.i	125	0,05%	239	0,14%
Letras Financeiras do tesouro		125	0,05%	239	0,14%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		43.216	16,62%	23.382	13,32%
Contas a receber	5.b.iv	43.210	16,62%	23.382	13,32%
Redução de capital e dividendos a receber		43.210	16,62%	23.382	13,32%
Despesas antecipadas		6	0,00%	1	0,00%
Taxa CVM		6	0,00%	-	0,00%
Taxa Anbima		-	0,00%	1	0,00%
<u>Não circulante</u>		216.677	83,36%	151.873	86,55%
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Realização					
Investimento em sociedade de propósito específico	5	216.677	83,36%	151.873	86,55%
Ações de companhias fechadas - Lago da Pedra S.A.		206.589	79,48%	135.733	77,35%
Ágio por expectativa de rentabilidade futura		10.088	3,88%	16.140	9,20%
Total do ativo		260.034	100,04%	175.498	100,01%
Passivo					
<u>Circulante</u>		98	0,04%	18	0,01%
Taxa de gestão		57	0,02%	18	0,01%
Auditoria		41	0,02%	-	0,00%
Total do passivo		98	0,04%	18	0,01%
Patrimônio líquido	7	259.936	100,00%	175.480	100,00%
Cotas integralizadas/amortizadas		272.435	104,81%	184.483	105,13%
(-) Custos relacionados à emissão de cotas		(368)	(0,14%)	(228)	(0,13%)
(-) Prejuízos acumulados		(12.131)	(4,67%)	(8.775)	(5,00%)
Total do passivo e patrimônio líquido		260.034	100,04%	175.498	100,01%

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

Lago da Pedra - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 37.262.752/0001-30

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto resultado líquido por cota)

	Nota	2024	2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultado de participação em sociedade de propósito específico			
Equivalência patrimonial	5.b	37.828	31.204
Amortização de ágio	5.b	(6.052)	(6.052)
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		31.776	25.152
Outros ativos financeiros		205	158
Resultado com aplicações em operações compromissadas		205	158
Resultado líquido de outros ativos financeiros		205	158
Outras receitas/despesas	9	(761)	(540)
Taxa de gestão		(306)	(175)
Custódia		(163)	(134)
Taxa de administração		(132)	(139)
Auditoria externa		(101)	(18)
Taxa de escrituração		(20)	(22)
Demais despesas		(39)	(51)
Resultado no exercício		31.220	24.770
Quantidade de cotas		580.510	363.698
Resultado líquido por cota (em Reais)		18,59	14,68

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

Lago da Pedra - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 37.262.752/0001-30

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ Nº 36.113.876/0001-91

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

	Nota	Cotas integralizadas/ amortizadas	(-) Custos relacionados à emissão de cotas	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022		137.824	(177)	(7.347)	130.300
Integralização de cotas		83.525	-	-	83.525
(-) Custos relacionados à emissão de cotas		-	(51)	-	(51)
Amortização de cotas		(36.866)	-	-	(36.866)
Resultado no exercício		-	-	24.770	24.770
1.8.3.90.00.0002-7		-	-	(26.198)	(26.198)
Em 31 de dezembro de 2023		184.483	(228)	(8.775)	175.480
Integralização de cotas		140.999	-	-	140.999
(-) Custos relacionados à emissão de cotas		-	(140)	-	(140)
Amortização de cotas		(53.047)	-	-	(53.047)
Resultado no exercício		-	-	31.220	31.220
Distribuição de rendimentos		-	-	(34.576)	(34.576)
Em 31 de dezembro de 2024	7	272.435	(368)	(12.131)	259.936

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

Lago da Pedra - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 37.262.752/0001-30

Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ Nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

	Nota	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado com aplicações em operações compromissadas		205	158
Taxa de administração		(132)	(274)
custódia		(163)	-
Taxa de gestão		(267)	(184)
Pagamento de auditoria		(60)	(67)
Taxa de escrituração		(20)	(22)
Taxa de fiscalização CVM		(20)	(20)
Demais despesas		(27)	(31)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		(484)	(441)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de ações de sociedade de propósito específico	5ii	(140.999)	(83.547)
Recebimento por redução de capital e dividendos		88.143	63.495
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		(52.856)	(20.052)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de cotas		140.999	83.525
Custos relacionados à emissão de cotas		(139)	(51)
Amortização de cotas		(53.047)	(36.866)
Distribuição de rendimentos		(34.575)	(26.198)
Caixa líquido oriundo das atividades de financiamento		53.238	20.410
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(102)	(83)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		243	326
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		141	243
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(102)	(83)

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

1 Contexto operacional

O Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Oliveira Trust” ou “administradora”), foi constituído em 07 de fevereiro de 2020 e tendo iniciado suas atividades em 06 de setembro de 2021, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, nos termos da instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, por regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é destinado a investidores qualificados, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, observado que no âmbito de toda e qualquer oferta restrita, as cotas somente poderão ser distribuídas a investidores profissionais. O investimento no Fundo não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, conforme a política de investimento, por meio da realização de investimentos em ativos imobiliários, em especial em empreendimentos imobiliários, através da aquisição de ações de emissão da Lago da Pedra Participações S.A. (“companhia investida”), ou de novos ativos imobiliários que atendam aos critérios de elegibilidade, com a finalidade de rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos que compõem a carteira do Fundo; e (b) a posterior alienação, à vista ou a prazo, das unidades autônomas dos empreendimentos integrantes da carteira, conforme permitido por este regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

A carteira do Fundo será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Riza Gestora de Recursos Ltda. (“Gestora”).

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da administradora, da gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, complementadas pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários e a Resolução CVM nº 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora do Fundo para emissão e divulgação em 31 de março de 2025.

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

c) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por ativos financeiros que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e operações compromissadas lastreadas por títulos públicos, cujo resgate é feito no dia útil posterior “over night”.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado

d) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento, classificação e mensuração

i. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de reconhecimento inicial

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

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão e mensurados subsequentemente de acordo com sua categoria.

ii. 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 ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Estão compostos pelas cotas de fundo de investimento do agronegócio FII, cujo preço é divulgado pela Bolsa de Valores ("B3"), cotas de fundo de investimento não imobiliário regidos pela Instrução CVM nº 175 e por cotas de fundos de investimento em direitos creditórios cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável.

e) Investimento em sociedade de propósito específico

Os investimentos em sociedade de propósito específico são contabilizados inicialmente pelo seu valor de custo de aquisição segregados nas seguintes subcontas:

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado

- (i) “Ações de companhia fechada” - registra o valor de aquisição do investimento à proporção do patrimônio líquido contábil da companhia investida, sendo atualizado pelo método de equivalência patrimonial, tendo em contrapartida o resultado do exercício, considerando o patrimônio líquido contábil da companhia investida à data do encerramento do exercício social do Fundo ajustado, quando aplicável, aos parâmetros de rentabilidade previstos contratualmente (nota 5) e;
- (ii) “Ágio por expectativa de rentabilidade futura” - registra valor excedente, após os ativos e passivos identificáveis, correspondente à diferença entre o valor pago e o valor definido pelo item (i), atualizados de acordo com a sua expectativa de realização.

Tendo em vista que o valor do ágio pago refere-se a um negócio com prazo estimado de retorno do investimento (considerando a vida útil-econômica estimada de execução e venda dos projetos imobiliários), tal valor é amortizado por este prazo que é estimado em 5 (cinco) anos.

f) Dividendos e redução de capital

Por ocasião da declaração de dividendos pela companhia investida, a parcela dos dividendos pertencente ao Fundo é contabilizada na rubrica de dividendos a receber, na proporção de sua participação no capital social da companhia investida, tendo como contrapartida a redução da rubrica. Para fins de melhor evidência da apuração dos rendimentos a distribuir pelo Fundo, tais dividendos são apresentados na Demonstração do resultado, de forma segregada da rubrica de equivalência patrimonial, em receita com dividendos.

Os valores de redução de capital, quando aprovados pelos acionistas da companhia investida, são reconhecidos em rubrica do ativo circulante, em contrapartida da rubrica de investimento em sociedade de propósito específico.

g) Provisão de ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado

- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

h) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias). Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

i) Lucro/(prejuízo) por cota

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

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa está assim composto:

	2024	2023
Bancos	16	4
Operações compromissadas (i)	125	239
Total	141	243

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado

(i.) Operações compromissadas

As operações compromissadas são de liquidez imediata e estão assim representadas:

	31/12/2024	31/12/2023
Valor de compra	125	239
Valor de revenda	125	238
Taxa da operação (% a.d.)	0,05%	0,05%
Quantidade de dias (over)	1	1
Lastro	LTN	LTN

5 Ativos de natureza imobiliária

Resumo do projeto imobiliário da investida
Lago da Pedra Participações S.A.

Em 20 de agosto de 2021 o Fundo adquiriu 90% do capital social da Lago da Pedra Participações S.A. (“Lago da Pedra” ou “companhia”), com sede em Belo Horizonte, Minas Gerais, que é uma companhia de capital fechado, constituída em 14 de fevereiro de 2018, tendo como objeto a incorporação e a comercialização de bens imóveis. A companhia tem como foco a participação em companhias que desenvolvem atividade imobiliária de construção e incorporação de imóveis de alto e médio padrão.

O objetivo da Companhia é financiar os projetos imobiliários das SPEs e, posteriormente, alienar, à vista ou a prazo, os empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais a fim de rentabilizar os investimentos efetuados.

Ações de companhias fechadas

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo possuía o seguinte investimento:

2024						
Empresa	Critério de avaliação	Quantidade de ações detidas	Participação	Tipo de participação	Custo de aquisição	Valor atualizado
Lago da Pedra Participações S.A.	Equivalência patrimonial	468.082.616	90%	Controlada	140.999	216.677
Total					140.999	216.677

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado

2023						
Empresa	Critério de avaliação	Quantidade de ações detidas	Participação	Tipo de participação	Custo de aquisição	Valor atualizado
Lago da Pedra Participações S.A.	Equivalência patrimonial	222.719.858	90%	Controlada	83.547	151.873
Total					83.547	151.873

- (i) Balanço patrimonial em 31/12/2024 e 2023 e movimentação do patrimônio líquido contábil da investida:

	31/12/2024		31/12/2024
Ativo		Passivo	
Circulante	232.030	Circulante	125.299
Caixa e equivalentes	77.300	Empréstimos e Financiamentos ¹	19.193
Aplicações financeiras	7.197	Fornecedores	65
Partes relacionadas	146.596	Obrigações tributárias	139
Tributos a recuperar	583	Partes relacionadas	60.146
Outros créditos	354	Outras contas a pagar	45.756
Não circulante	486.925	Não circulante	364.113
Tributos a recuperar	4	Empréstimos e Financiamentos	364.113
Outros créditos	172		
Investimentos	486.749	Patrimônio líquido	229.543
		Capital social	225.100
		Reserva de Lucros	4.443
Total do ativo	718.955	Total do passivo e do patrimônio líquido	718.955

	31/12/2023		31/12/2023
Ativo		Passivo	
Circulante	92.559	Circulante	83.950
Caixa e equivalentes	12.062	Empréstimos e Financiamentos ¹	52.415
Aplicações financeiras	1.397	Fornecedores	12

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado

Partes relacionadas	78.468	Obrigações tributárias	32
Tributos a recuperar	27	Partes relacionadas	27.735
Outros créditos	605	Outras contas a pagar	3.756
Não circulante	282.253	Não circulante	140.048,00
Tributos a recuperar	3	Empréstimos e Financiamentos	140.048
Outros créditos	213		
Investimentos	282037	Patrimônio líquido	150.814
		Capital social	148.435
		Reserva de Lucros	2.379
Total do ativo	374.812	Total do passivo e do patrimônio líquido	374.812

As demonstrações financeiras da companhia investida referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram auditadas pela BDO RCS Auditores Independentes, que emitiu o relatório de auditoria sem ressalva e com ênfase (*) em 26 de fevereiro de 2025. As demonstrações referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram auditadas pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda (PWC), que emitiu relatório de auditoria sem ressalvas em 28 de março de 2024.

(*) Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, essas demonstrações foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado

(ii) Movimentação do investimento:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo inicial	151.873	129.980
(+) Aquisições de novas ações	140.999	83.547
(-) Amortização do ágio	(6.052)	(6.052)
(+) Equivalência patrimonial	37.828	31.204
(-) Dividendos e redução de capital recebidos	<u>(107.971)</u>	<u>(86.806)</u>
Saldo final	216.677	151.873

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregados entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de compliance e os comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos Regulamentos.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

b) Fatores de risco

Riscos de mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, podendo gerar oscilação no valor das cotas, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008 resultou 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 do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o preço de negociação das cotas.

Riscos de liquidez

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

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado

Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez para honrar as obrigações de pagamento relacionadas aos próprios ativos imobiliários e/ou aos empreendimentos e ao funcionamento do Fundo, sendo necessário aporte de capital por parte dos cotistas. Ainda, a variação negativa dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Além disso, o regulamento estabelece algumas situações em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação do Fundo, hipótese na qual o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira. Caso os cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal da companhia investida, que serão entregues após a instituição de condomínio sobre tal ativo. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Riscos de crédito

Os cotistas terão direito ao recebimento de rendimentos decorrentes do investimento na companhia investida, que por sua vez, tem como objeto social participar como sócia no capital de determinadas SPE detentoras dos empreendimentos, conforme disposto neste regulamento. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte da companhia investida dos rendimentos decorrentes do investimento nas SPE, que por sua vez, estarão sujeitos ao risco de comercialização das unidades imobiliárias dos empreendimentos, bem como ao risco de crédito dos compradores das unidades imobiliárias dos empreendimentos.

Os compradores das unidades imobiliárias poderão não ter recursos suficientes para honrar com as dívidas contraídas nos compromissos de compra e venda das unidades imobiliárias dos Empreendimentos ou, ainda, poderão solicitar a rescisão, cessão ou distrato dos referidos compromissos, o que poderá impactar o fluxo financeiro esperado do Fundo e a rentabilidade das cotas.

Adicionalmente, os ativos financeiros que poderão compor a carteira estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Existem outros fatores de risco que o fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado

7 Patrimônio líquido

O patrimônio do fundo é formado por cotas de uma única classe.

As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido e têm forma nominativa, são escriturais, mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares, mantida pela administradora.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

As cotas foram emitidas em série única.

Todas as cotas têm direito de voto nas assembleias gerais, correspondendo cada cota a um voto.

No ato da subscrição de cotas, o subscritor: (i) assinou o boletim individual de subscrição, que é autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela oferta restrita; (ii) recebeu exemplar atualizado deste regulamento; e (iii) declarou sua condição de Investidor Profissional e atestará estar ciente de que, dentre outras características e condições, (a) a oferta restrita não foi registrada perante a CVM; e (b) as cotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas no regulamento e na Resolução CVM nº 175/22.

As cotas foram integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo respectivo preço de integralização, no ato de sua subscrição.

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 139 (2023: R\$ 51) referente a custos de emissão de cotas, demonstrados na rubrica “custos relacionados à emissão de cotas” na “demonstração das mutações do patrimônio líquido”.

Segue abaixo a composição destes custos:

	2024	2023
Saldo inicial	(228)	(177)
(+) Comissão B3	(140)	(51)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado

Saldo final	<u>(368)</u>	<u>(228)</u>
-------------	--------------	--------------

iii. Amortização

O Fundo pode amortizar as cotas, de forma parcial ou total, observado o disposto na legislação e regulamentação aplicáveis e no regulamento.

As cotas são amortizadas mensalmente todo dia 15 de cada mês pela administradora, exceto se o referido dia não corresponder a dia útil, sendo a amortização realizada no dia útil subsequente, em regime de caixa, se e somente se houver recursos disponíveis na carteira, excluídos os custos relacionados a despesas ordinárias, despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos imobiliários, reserva de caixa e demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, nas respectivas datas de amortização, de acordo com os termos e condições estabelecidos no regulamento e em cada suplemento.

Os pagamentos de amortização das cotas são realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN e de acordo com os prazos e procedimentos previstos pela B3.

Quando da liquidação do Fundo, em caso de decisão da assembleia geral, todas as cotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização das cotas, as cotas serão amortizadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela assembleia geral, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada cotista na composição do patrimônio do Fundo.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado

O Fundo buscará um parâmetro de rentabilidade para remunerar as cotas correspondente ao valor de referência das cotas, o qual não constitui, sob qualquer hipótese, promessa de rendimentos ou obrigação em assegurar tal remuneração aos cotistas por parte da administradora, da gestora, das instituições intermediárias responsáveis pela colocação das cotas ou de quaisquer de suas respectivas partes relacionadas. O “valor de referência das cotas” corresponde ao valor resultante do preço de aquisição atualizado pela variação acumulada da taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa de 5% ao ano, ano base de 252 dias úteis calculados pro rata die desde a data do efetivo desembolso do preço de aquisição.

iv. Resgate

Não haverá resgate de cotas a não ser por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou de sua liquidação.

v. Ambiente de negociação das quotas

As cotas foram depositadas para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário em mercado de bolsa, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”).

Nos exercícios em findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve negociação de cotas no mercado secundário.

vi. Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado

	2024	2023
Resultado contábil	31.220	24.770
(+/-) Amortização de ágio por expectativa de rentabilidade futura	6.052	2.066
(+/-) Equivalência patrimonial	(37.828)	31.204
(+/-) Ajuste das receitas por competência não transitadas no caixa	35.995	27.416
(+/-) Ajuste das despesas por competência não transitadas no caixa	78	5.975
Lucro conforme regime de caixa	35.517	26.958
Total dos rendimentos distribuídos no exercício	34.576	26.198
Percentual distribuído	97,35%	97,18%

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

vii. Evolução e rentabilidade

Exercício findo	Valor da cota	Rentabilidade (%)
Em 31 de dezembro de 2024	447,77	17,71%
Em 31 de dezembro de 2023	482,49	36,75%

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

(*) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando os efeitos da distribuição de rendimentos.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado

8 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Riza Gestora de Recursos Ltda.
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão imobiliária:	Direcional Engenharia S.A.

9 Encargos do Fundo

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

	2024		2023	
	Valores em R\$	% sobre o PL médio	Valores em R\$	% sobre o PL médio
Despesas administrativas				
Taxa de gestão	306	0,19%	175	0,13%
Custódia	163	0,10%	135	0,00%
Taxa de administração	132	0,08%	139	0,21%
Auditoria externa	101	0,06%	18	0,01%
Taxa de escrituração	20	0,01%	22	0,02%
Taxa de fiscalização CVM	14	0,01%	20	0,02%
Bolsa de valores	13	0,01%	13	0,01%
Taxa ANBIMA	11	0,01%	3	0,00%
Taxa Cetip/Selic	-	0,00%	13	0,01%
Cartório	-	0,00%	1	0,00%
Tarifas bancárias	1	0,00%	1	0,00%
Total	761	0,47%	540	0,41%
Patrimônio líquido médio	163.695		130.347	

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado

a) Remuneração da administradora, do custodiante, da gestora e da gestora imobiliária.

i. Administradora

Pelos serviços de administração e controladoria do Fundo, gestão da carteira, gestão imobiliária dos ativos integrantes da carteira, custódia qualificada dos ativos integrantes da carteira e escrituração das cotas, é devida pelo Fundo uma taxa de administração, apurada e paga aos respectivos prestadores de serviços, em montante equivalente à soma dos seguintes valores:

(i) 0,10% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido, são devidos à administradora, pelos serviços de administração, custódia e controladoria, observada a remuneração mensal mínima de R\$ 17;

(ii) 0,15% ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido, são devidos à gestora, pelos serviços de gestão do Fundo; e

(iii) a partir da primeira integralização de cotas, é devido à administradora, pelos serviços de escrituração das cotas, o valor correspondente a R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) mensais por cotista até 2.000 cotistas, acrescido de R\$ 0,90 (noventa centavos) por cotista que exceda os 2.000 até 10.000 cotistas, e acrescido de R\$ 0,40 (quarenta centavos) por cotista acima de 10.000, observada a remuneração mensal mínima de R\$ 3.

A taxa de administração é devida mensalmente, sendo a primeira parcela devida no último dia útil do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas e as demais no último dia útil dos meses subsequentes.

As parcelas indicadas nos itens (i) e (ii) acima são incidentes sobre o patrimônio líquido do Fundo apurado diariamente, à razão de 252 dias úteis.

Sem prejuízo do disposto no item acima, a administradora, em conjunto com a gestora, pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas a que se refere este item exceda o montante total da taxa de administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a taxa de administração correrá por conta exclusiva da administradora.

A taxa de administração não inclui as despesas com publicações de editais de convocação de assembleias gerais. Não estão incluídas na taxa de administração, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como fiscalização, auditoria ou assessoria legal ao Fundo, dentre outros encargos do Fundo.

O Fundo não cobra qualquer outra taxa de seus cotistas, inclusive taxa de ingresso, quando da subscrição e integralização de cotas, ou taxa de saída, quando do pagamento de amortização e/ou resgate de cotas aos cotistas.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado

Não é devida pelos cotistas qualquer taxa de performance.

ii. Custodiante, controlador e escriturador

A remuneração do custodiante, pela prestação dos serviços de custódia e controladoria, corresponde ao montante equivalente a 0,05% ao ano, incidentes sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 8,5.

É devido ao custodiante, pelos serviços de escrituração das cotas, o valor correspondente a R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) mensais por cotistas até 2.000,00 cotistas, acrescido de R\$ 0,90 (noventa centavos) por cotista que exceda os 2.000,00 cotistas até 10.000 cotistas, acrescido de R\$ 0,40 (quarenta centavos) por cotista acima de 10.000, observada a remuneração mínima mensal de R\$ 3.

As remunerações previstas acima são provisionadas diariamente e paga pelo Fundo até o 5º dia útil do mês subsequente, sendo o seu cálculo realizado pró-rata em base diária, à razão de 252 dias úteis.

iii. Gestora

A gestora recebe, pela prestação dos serviços, uma remuneração equivalente a 0,15 % ao ano, incidente sobre o total do patrimônio líquido do Fundo, apurado diariamente, à razão 252 dias úteis (“remuneração”), a qual será de deduzida da taxa de administração do Fundo. A remuneração é devida mensalmente, nas datas previstas no regulamento do Fundo.

A Remuneração é paga diretamente pelo Fundo à gestora.

10 Atos societários

Conforme fato relevante publicado em 30 de dezembro de 2024:

Informa aos cotistas e ao mercado que o Fundo, em atendimento ao previsto no artigo 29 do “Anexo Complementar VI - Regras e Procedimentos para Fundos de Investimento Imobiliário do Manual de Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros (Anexo VI)”, passará a ser classificado como “Tijolo”, com a subclassificação “Tijolo - Desenvolvimento”, tipo de gestão “Gestão Definida” e critério de classificação “Residencial” de acordo com o previsto no art. 27 da referida norma.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado

Conforme fato relevante publicado em 26 de dezembro de 2024:

informa aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado, em geral, que, em 26 de dezembro de 2024, foi aprovada, por meio da Assembleia Geral Extraordinária, realizada por meio de consulta formal encerrada em 24 de dezembro de 2024 (“Assembleia de Aprovação da Oferta”), a realização da 1ª (primeira) emissão de cotas da Subclasse B da classe I do Fundo (“Emissão” e “Cotas”, respectivamente), a ser realizada no Brasil, sendo que tais Cotas serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços, a ser conduzida sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e da Resolução CVM 175 (“Oferta”) pela TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Quantidade de Cotas da Emissão: serão emitidas, inicialmente, até 82.000 (oitenta e duas mil) Cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

Montante Total da Oferta: o valor total da emissão será de até R\$ 82.000.000,00 (oitenta e dois milhões de reais), considerando o Preço de Subscrição (“Montante Total da Oferta”), podendo o Montante Total da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial.

Preço de Emissão: o preço de emissão de cada Cota será de R\$ 1.000,00 (mil reais), fixado com base no parâmetro de mercado adotado para as primeiras emissões de cotas de fundos de investimento imobiliário, equivalente ao preço de subscrição, considerando que não será devida qualquer taxa de distribuição primária pelos Investidores quando da subscrição e integralização das Cotas.

Em assembleia geral ordinária realizada dia 05 de agosto de 2024:

Os cotistas aprovaram, sem quaisquer ressalvas ou restrições, as Demonstrações Financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

11 Política de divulgação das informações

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

- i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 175;

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado

- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 175;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do auditor independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 175.
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da Assembleias geral extraordinária; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

12 Informações tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado

13 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, e pela aquisição de ativos mencionada na nota explicativa 5. (a), conforme disposto na nota explicativa nº 9, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas do Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros	Tipo de transação	2024	2023
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa	132	139
			Passivo	-	-
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Custodiante	Taxa de custódia	Despesa	163	134
			Passivo	-	-

14 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela BDO RCS Auditores Independentes – Sociedade Simples, relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

15 Demandas judiciais

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra o Fundo, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 37.262.752/0001-30
(Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários – CNPJ 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Em milhares de reais, exceto quando especificado

16 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

Ivy Araújo Santos

Contadora CRC RJ-123090/O-3

José Alexandre Costa de Freitas

Diretor responsável

CPF 008.991.207-17