ELEV BRÁS
Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 31.524.769/0001-32
(Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda.)
(CNPJ nº 00.329.598/0001-67)

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024

ELEV BRÁS
Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 31.524.769/0001-32
(Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda.)
(CNPJ nº 00.329.598/0001-67)

Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2024

Conteúdo

Relatório dos Auditores Independentes 3 - 6

Demonstração da posição financeira. 7

Demonstração do resultado 8

Demonstração das mutações no patrimônio líquido 9

Demonstração dos fluxos de caixa 10

Notas explicativas às demonstrações financeiras 11 - 29

AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.
Av. das Américas, nº 3.333 – Sala 1012 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ
CEP.: 22.631-003 – Telefax.: 2252.2160, 2252.2169 e 2253.8953
Site: www.audipecauditoria.com.br / E-mail: audipec@audipecauditoria.com.br

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Ao
Cotista e Administradora do
Elev Brás Fundo de Investimento Imobiliário
Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Elev Brás Fundo de Investimento Imobiliário** ("FUNDO"), as quais compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Elev Brás Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela 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 contábeis". 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.

Mensuração do Valor Justo de Propriedade para Investimento

O Fundo tem a sua carteira de ativos composta preponderantemente por imóveis, classificados como propriedades para investimento e são mensurados após o seu reconhecimento inicial, pelo valor justo, conforme descritos na "Nota Explicativa 5 - Ativos financeiros de natureza imobiliária – Propriedades para investimento".

Devido à relevância de investimento no contexto das demonstrações financeiras e o envolvimento de elevado nível de julgamento por parte da administração, uma vez que as técnicas de avaliação ao valor justo decorrem de laudo de avaliação elaborado por terceiros especialistas, essa área foi considerada de foco em nossa auditoria.

Como nossa Auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários às circunstanciais:

Confirmar a propriedade dos imóveis e a ausência de eventuais ônus e gravames com base nas certidões de suas matrículas.

Obter o entendimento acerca dos critérios de avaliação ao valor justo formalizados no laudo de avaliação dos imóveis mantidos em carteira.

Confrontar o valor justo das propriedades para investimento com os registros do controle interno da carteira de ativos do Fundo.

Obter representação formal da administração quanto à ausência de sinistros ou contingências entre o período base dos laudos de avaliação a valor justo e a emissão do presente.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto evidenciadas nas notas explicativas às Demonstrações Financeiras.

Outros assuntos

Auditoria do período anterior

As demonstrações financeiras correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram anteriormente auditadas por outros auditores independentes de acordo com as normas de auditoria vigentes por ocasião da emissão do relatório em 16 de fevereiro de 2024, com opinião com ressalva.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade 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 administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

a) 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; e 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.

b) Obtivemos 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.

c) Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

d) Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

e) 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 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.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2025.

AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.
CRC RJ-Nº 0202

Ernesto Patrício Giráldez
- Contador CRC-RJ Nº 053.076/O-2 -

ELEV BRÁS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
CNPJ: 31.524.769/0001-32
Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda. - CNPJ nº: 00.329.598/0001-67

DEMONSTRAÇÃO DA POSIÇÃO FINANCEIRA
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

		31/12/2024			31/12/2023		
ATIVO	**Nota**	**Qtde.**	**Em R$ mil**	**% S/ PL**	**Qtde.**	**Em R$ mil**	**% S/ PL**
CIRCULANTE			**11.004**	**4,80**		**4.863**	**2,19**
Disponibilidades			**1.309**	**0,58**		**878**	**0,40**
Conta movimento			1.309	0,58		878	0,40
				-			-
Títulos e valores mobiliários de natureza não imobiliária			**9.538**	**4,22**		**3.985**	**1,80**
Cotas de fundo de investimento	4		**9.538**	**4,22**		**3.985**	**1,80**
Santander Títulos Públicos Premium RF		228.938	9.538	4,22	105.907	3.985	1,80
Valores a receber			**157**	**0,07**		**-**	**-**
Outros valores a receber			157	0,07		-	-
INVESTIMENTO			**215.000**	**95,16**		**217.000**	**97,83**
Propriedade para investimento	6		**215.000**	**95,16**		**217.000**	**97,83**
Imóvel em construção			215.000	95,16		217.000	97,83
TOTAL DO ATIVO			**226.004**	**100,03**		**221.863**	**100,02**
PASSIVO							
CIRCULANTE			**67**	**0,03**		**50**	**0,02**
Valores a pagar			**67**	**0,03**	18	**50**	**0,02**
Taxa de administração			23	0,01		21	0,01
Taxa de assessor legal			29	0,02		29	0,01
Laudo de avaliação			6	-		-	-
Auditoria			9	-		-	-
TOTAL DO PASSIVO			**67**	**0,03**		**50**	**0,02**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			**225.937**	**100,00**		**221.813**	**100,00**
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PASSIVO			**226.004**	**100,03**		**221.863**	**100,02**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ELEV BRÁS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
CNPJ: 31.524.769/0001-32
Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda. - CNPJ nº: 00.329.598/0001-67

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO
Períodos findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário da cota)

		31/12/2024	31/12/2023
Resultado dos ativos de natureza imobiliária	**Nota**	**4.240**	**60.754**
Rendas de aluguéis	5	10.312	5.738
Rendas de aluguéis - CDU	5	346	268
Ajuste ao valor justo	**6c**	(2.000)	54.748
Despesas com impostos - IPTU		(3.243)	-
Outras despesas Operacionais		(1.095)	-
Despesas com obras		(80)	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		**4.240**	**60.754**
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Cotas de fundos de investimento renda fixa	**4**	**670**	**154**
Valorização de aplicação em cotas de fundos de investimento		670	154
Outras receitas e despesas operacionais		**66**	**-**
Outras receitas e despesas operacionais		66	-
Demais despesas	**18**	**(852)**	**(1.813)**
Despesa de taxa de administração		(263)	(343)
Despesa de taxa de assessor legal		(346)	(307)
Despesa de taxa ANBIMA		(4)	(5)
Demais despesas de serviço do sistema financeiro		-	(4)
Despesa de auditoria		(19)	(49)
Despesa de laudo de avaliação		(18)	-
Despesa de prestação de serviço		(112)	(1.072)
Taxa de fiscalização CVM		(30)	(21)
Despesa com CETIP		(45)	(11)
Despesas diversas		(15)	(1)
Lucro líquido do período		**4.124**	**59.095**
Quantidade de cotas integralizadas		144.413,3759	144.413,3759
Prejuízo/lucro líquido por cota integralizada - R$		28,5544	409,2049

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ELEV BRÁS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
CNPJ: 31.524.769/0001-32
Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda. - CNPJ nº: 00.329.598/0001-67

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas de investimentos subscritas	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**144.413**	**18.305**	**162.718**
Lucro líquido do exercício	-	59.095	59.095
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**144.413**	**77.400**	**221.813**
Lucro líquido do exercício	**-**	4.124	**4.124**
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**144.413**	**81.524**	**225.937**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ELEV BRÁS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
CNPJ: 31.524.769/0001-32
Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda. - CNPJ nº: 00.329.598/0001-67

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método indireto
Períodos findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

	nota	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Lucro líquido do período		**4.124**	**59.095**
(-) Resultado das aplicações em cotas de fundo de renda fixa	4	(670)	(154)
(-) Ajuste ao valor justo de imóveis	5c	2.000	(54.748)
(+) Taxa administrativa não liquidada		23	21
(+) Taxa de gestão não liquidada		29	29
(+) Auditoria não liquidada		9	-
(+) Outros valores a pagar não liquidado		6	-
Lucro líquido ajustado		**5.521**	**4.243**
Redução/(Aumento) em cotas de fundo de renda fixa		(4.883)	(3.131)
(Aumento) em imóvel em construção		-	(252)
Redução/(Aumento) valores a receber		(157)	23
Aumento em valores a pagar		(50)	(31)
Caixa líquido das atividades operacionais		**431**	**852**
Variação no caixa e equivalentes de caixa		**431**	**852**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		**878**	**26**
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		**1.309**	**878**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O **ELEV BRÁS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO** ("FUNDO"), anteriormente denominado "Kody Fundo de Investimento Imobiliário" é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, dividido em cotas, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio regido pelo Regulamento, de acordo com a Lei nº 8.668, a Instrução CVM 472 e as demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, é destinado exclusivamente a investidores profissionais, não havendo valor mínimo de investimento ou de manutenção por cotista no Fundo. O Fundo foi constituído em 20 de agosto de 2018 e iniciou as atividades em 17 de outubro de 2018.

O Fundo tem como objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar aos investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo; ou (b) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

Os recursos do Fundo que não forem aplicados pelo Fundo na aquisição dos Ativos Imobiliários, serão aplicados por intermédio do Administrador, mediante solicitação do Gestor, nos Ativos de Renda Fixas, e sempre observadas a Política de Investimento. A Política de Investimento a ser adotada pelo Administrador consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos Ativos Imobiliários, de forma a proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo do desenvolvimento e da valorização dos Imóveis e especialmente por meio do desenvolvimento imobiliário ao bem ou direito.

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

2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo as Instruções CVM no 516/11 e 517/11 consubstanciadas pela Instrução CVM n° 472 de 31 de outubro de 2008 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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

As demonstrações financeiras apresentadas são referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e comparativas com o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

Dentre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Apuração dos resultados

As receitas e as despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Incluem saldos em conta movimento, e se aplicável, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificativo de mudança de seu valor de mercado e com prazos de vencimento inferior a 90 dias.

c) Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pela variação no valor das cotas informada pelos administradores dos respectivos fundos de investimento, e estão classificados na categoria de "Títulos para negociação". A valorização e a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em "Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento".

d) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas inicialmente pelo seu custo de aquisição, que 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. No encerramento do exercício do Fundo, as propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por especialista externo contratados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

e) Outros valores a receber

Representa valores líquidos a receber da administradora do shopping, oriundos do residual da diferente entre os aluguéis e despesas relativos às áreas ocupadas.

f) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos de acordo com as políticas contábeis vigentes. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

i. Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3-d apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

ii. Valor justo das propriedades para investimento: o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa nº 5.

4. APLICAÇÕES EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO

O saldo das aplicações em cotas de fundos de investimento em 31 de dezembro de 2023 e 2022, foram assim apresentadas:

	31 de dezembro de 2024			31 de dezembro de 2023		
Títulos para negociação	**Qtde.**	**Valor de Mercado**	**Faixa de vencimento**	**Qtde.**	**Valor de Mercado**	**Faixa de vencimento**
Santander Títulos Públicos Premium RF	228.938	9.538	Não aplicável	105.907	3.985	Não aplicável
Total	**228.938**	**9.538**		**105.907**	**3.985**	

As cotas de fundo de investimento são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pelas Instituições Financeiras custodiantes dos fundos onde os recursos são aplicados. Na hipótese de não divulgação das cotas, serão utilizadas as cotas do dia imediatamente anterior.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo reconheceu o montante de R$ 670 (2023: R$ 154), como resultado de cotas de Fundos de investimento, como demonstrado no quadro da demonstração do resultado na rubrica de “Valorização de aplicação em cotas de fundos de investimento”.

5. OUTRAS RECEITAS OPERACIONAIS

O Fundo possui contratos de cessão de uso (CDU's) confeccionados e recebidos os quais são contabilizados na rubrica "receita de aluguéis - CDU" na demonstração do Resultado.

Conforme os contratos de cessão de uso, os valores recebidos pelo Fundo não serão devolvidos aos cessionários em caso de rescisão dos contratos.

Os contratos de aluguel e CDU seguem o modelo de pagamento 'vencendo', no qual os locatários pagam pela utilização no próprio mês de referência.

O valor total dos contratos assinados, o valor recebido pelo Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão representados da seguinte forma:

Em 31 de dezembro de 2024	**Em R$ mil**
Receita de CDU (Contrato Direito de Uso)	346
Receita de aluguéis	10.312

Em 31 de dezembro de 2023	**Em R$ mil**
Receita de CDU (Contrato Direito de Uso)	5.738
Receita de aluguéis	268

O fundo não possui valores a receber nem inadimplência referentes a esses contratos, uma vez que os locatários realizam o pagamento antecipado para usufruir do imóvel. Em caso de inadimplência, o contrato é encerrado.

6. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

a) Descrição dos imóveis

O imóvel está localizado na Rua Conselheiro Dantas, 350, esquina com Rua Tiers, com frente também para a Rua Rio Bonito, na quadra completada pelas Rua Hannemann, Bairro do Canindé, região conhecida como Pari, Região do Brás, Município e Estado de São Paulo.

Trata-se de um shopping center inaugurado em outubro de 2020, com 28.701,21 m² de área construída.

b) Relação dos imóveis

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo possui em propriedades para investimento os seguintes imóveis:

	Valor contábil	
	31/12/2024	**31/12/2023**
Imóvel		
ELEVSHOP BRÁS	215.000	217.000
TOTAL	**215.000**	**217.000**

c) Avaliação a valor justo dos imóveis

O valor do imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela Horbia Partners Consultoria, empresa legalmente habilitada a elaborar laudos de avaliação, estudos de vocação, análise de viabilidade, entre outras de base imobiliária, pareceres técnicos e diagnósticos com respaldo dos seguintes conselhos profissionais e órgãos oficiais, empresa fundada em 2019. O método utilizado foi o fluxo de caixa descontado.

Para os anos de 2024 e 2023, a metodologia do trabalho fundamentou-se nas diretrizes constante na parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

Para o imóvel foi adorado o Método da Renda para determinar o valor de mercado livre de venda com base nos contratos de locação, despesas e investimentos previstos. Para a análise financeira e econômica do ativo, foi adotado o Método de Fluxo de Caixa Descontado - FCD, através do qual calculamos o Valor Presente Líquido (VPL) com base em uma Taxa de Atratividade, lastreada pela NTN-B.

As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na bata base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

Ano base	Período de análise	Taxa de desconto (% a.a)	Cap rate 10º ano (% a.a)
2024	10 anos	11	8,89
2023	10 anos	10,5	8

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo reconheceu o montante de R$ -2.000 (2023: R$ 54.748), como resultado de propriedade para investimento, como demonstrado no quadro da demonstração do resultado na rubrica de “Ajuste ao valor justo”.

d) Movimentação dos imóveis

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimentos está descrita a seguir:

Movimentação	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	217.000	162.000
Custos de obras	-	252
Ajuste ao valor justo (Nota 6.c)	(2.000)	54.748
Saldo final	**215.000**	**217.000**

-

7. GERENCIAMENTO DOS RISCOS

(I) **Risco de crédito –** A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

(II) **Risco de crédito** – A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

(III) **Risco de liquidez** – Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

(IV) **Risco de mercado** – os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

8. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

O Administrador pode realizar operações com derivativos.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não realizou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R$ 200.000 (duzentos milhões de reais), divididos em 200.000 (duzentas mil) Cotas de classe única, que correspondem a frações ideais patrimônio, todas nominativas e mantidas em conta de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Fica facultada a subscrição parcial das Cotas integrantes da primeira emissão descrita no caput do presente artigo, bem como o cancelamento do saldo não colocado, nos termos do Artigo 13 da Instrução CVM 472, observada a quantidade mínima de 1000 (mil) Cotas, ou seja, de R$ 1.000 (hum milhão de reais).

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido de R$ 225.780 (R$ 221.813 em 2023) está composto por 144.413,37590000 (144.413,37590000 em 2023) cotas totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 1.563,42557462 (R$ 1.535,95830585 em 2023).

O fundo emitiu as seguintes cotas:

Cotas emitidas	Quantidade	Valor unitário	Total
17/10/2018	144.413,38	1.000,00	144.413.376
TOTAL	**144.413,38**		**144.413.376**

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não foram emitidas novas cotas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, não houve amortização/resgate de cotas.

10. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no SF – Modulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

11. RENTABILIDADE

O patrimônio líquido médio no exercício, valor da cota e rentabilidade estão apresentadas abaixo:

	Cotas - rentabilidade		
	Patrimônio Líquido médio	**Valor da cota**	**Rentabilidade Período % (*)**
Exercício findo em 31/12/2024	224.606	1.563,43	1,79
Exercício findo em 31/12/2023	164.126	1.535,95831	36,32

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

12. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS

Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Observados eventuais reinvestimentos e/ou a securitização de créditos imobiliários de titularidade do Fundo visando o reinvestimento, o Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento.

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas.

Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos cotistas nos termos desse regulamento aqueles que sejam cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

O Administrador, mediante deliberação dos Cotistas do Fundo, visando arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, poderá sugerir a formação de uma Reserva de Contingência, mediante a retenção de até 30% (trinta por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

RENDIMENTOS	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Lucro líquido do exercício	**3.967**	**59.095**
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimentos	2.000	(54.748)
Valorização de aplicação em cotas de fundos de investimento	(670)	(154)
Passivo não liquidado	67	50
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**5.364**	**4.243**
Retenção de rendimentos - até 5%	(268)	(212)
(-) Parcela dos rendimentos retidos pelo Fundo	**(5.096)**	**(4.031)**
Rendimentos declarados	-	-
Rendimentos a distribuir	-	-
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	-	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	-	-
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	-	-
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	-	-
Diferença entre o lucro base caixa e rendimentos declarados	-	-

No período findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve distribuição de resultados em razão de reinvestimentos nos empreendimentos do Fundo

13. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS INFORMAÇÕES

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

14. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Os serviços são prestados:

Administração	Sefer Investimentos DTVM Ltda
Custódia:	Sefer Investimentos DTVM Ltda
Controladoria:	Sefer Investimentos DTVM Ltda
Escrituração:	Sefer Investimentos DTVM Ltda
Tesouraria:	Sefer Investimentos DTVM Ltda
Distribuição das cotas:	Sefer Investimentos DTVM Ltda
Assessor legal	Amary e Neves Sociedade de Advogados

15. PRINCIPAIS ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

Os encargos foram debitados ao Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, conforme demonstrado abaixo:

	30/12/2024		30/12/2023	
Encargos	**Em R$ Mil**	**% s/ PL**	**Em R$ Mil**	**% s/ PL**
Despesa de taxa de administração	(263)	0,12	(343)	0,21
Despesa de taxa de assessor legal	(346)	0,15	(307)	0,19
Despesa de taxa ANBIMA	(4)	-	(5)	-
Demais despesas de serviço do sistema financeiro	-	-	(4)	-
Despesa de auditoria	(19)	0,01	(49)	0,03
Despesa de laudo de avaliação	(18)	0,01	-	-
Despesa de prestação de serviço	(112)	0,05	(1.072)	0,65
Taxa de fiscalização CVM	(30)	0,01	(21)	0,01
Despesa com CETIP	(45)	0,02	(11)	0,01
Despesas diversas	(16)	0,01	(1)	-
Total	**(853)**	**0,34**	**(1.813)**	**1,10**
Patrimônio Líquido Médio	**224.606**		**164.126**	

16. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração e gestão do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente ao valor mensal de R$ 17, valor este que será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo).

A remuneração prevista deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente.

Não será devida nenhuma Taxa de Performance pelo Fundo.

No exercício findo 31 de dezembro de 2024 foi debitado o montante de R$ 263 a título de taxa de administração (R$ 343 em 2023), R$ 346 a título de taxa de assessor legal (R$ 307 em 2023).

17. CUSTÓDIA DOS TÍTULOS EM CARTEIRA

As cotas dos fundos de investimento que compõem a carteira do Fundo estão sob a responsabilidade do Administrador dos fundos investidos, ou de terceiros por ele contratados e a guarda da documentação dos títulos dos direitos creditórios, em conformidade com a legislação em vigor, está sob responsabilidade do Custodiante.

18. PARTES RELACIONADAS

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

	31/12/224		31/12/224	
Transações	**Exigibilidade**	**Despesas**	**Exigibilidade**	**Despesas**
Taxa de administração	23	(263)	21	(343)

19. DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias de mensuração pelo valor justo:

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

- **Nível 2** – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

- **Nível 3** – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3.

As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Propriedades para investimento	-	215.000	-	215.000
Total do Ativo	**-**	**215.000**	**-**	**215.000**

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento está demonstrada na nota explicativa nº 6 (Propriedades para investimento).

20. PRINCIPAIS FATORES DE RISCO

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

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados no Regulamento:

(I) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização** – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômicas e monetárias têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultas na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

(II) **Risco de Crédito** – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhe serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

(III) **Risco de Liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas.

Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1º Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

(IV) **Risco do Fundo ser genérico** – O Fundo não possui Imóveis-Alvo ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderão não encontrar Imóveis-Alvo atrativos dentro do perfil que se propõe, podendo ainda o Administrador, desde que com a aprovação dos Cotistas do Fundo, adquirir imóveis para o patrimônio do Fundo que seenquadrem em sua Política de Investimentos.

(V) **Risco tributário** – A Lei n° 9.779 estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – ''IRPJ'', Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – ''CSLL'', Contribuição ao Programa de Integração Social – ''Contribuição ao PIS'' e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – ''COFINS''). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

(VI) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** – Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos

ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(VII) **Risco de concentração da carteira do Fundo** – O Fundo destinará recursos captados em sua 1º Emissão de Cotas para a aquisição dos Imovéis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

(VIII) **Risco da administração dos imóveis por terceiros** – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

(IX) **Riscos jurídicos** – Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(X) **Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel** – Apesar de os temos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei n° 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei n° 8.245/91 a despeito das

características e naturezas atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

(XI) **Riscos ambientais** – Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(XII) **Risco de desapropriação** – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(XIII) **Risco de sinistro** – No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, 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. 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 do Fundo.

(XIV) **Riscos de despesas extraordinárias** – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

(XV) **Riscos de desvalorização dos imóveis e condições** externas – Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições de economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros

espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

(XVI) **Riscos relativos à aquisição dos Imóveis** – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

(XVII) **Propriedade das Cotas e não dos imóveis** – Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

(XVIII) **Risco em Função da Dispensa de Registro** – As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476 estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

21. LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA

a) Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

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

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

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

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 para 100 cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

b) Fundo

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

i. Distribuir, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos cotistas.

ii. Não investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

c) Cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

d) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o Art. 3º, parágrafo 1º, inciso I da Lei N° 11.033/04 e alterações posteriores, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

i. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas;

ii. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam se incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

Em atendimento à Instrução n° 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Audipec Auditoria e Perícia Contábil S.S. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos. 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.

23. DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais quer na defesa dos direitos dos cotistas quer destes contra a administração do Fundo.

24. DELIBERAÇÕES EM ASSEMBLEIA

Conforme Consulta Formal encaminhada aos cotistas por correspondência eletrônica (e-mail) e disponibilizada no portal Fundos.NET, em 09 de dezembro de 2024, com prazo para respostas até o dia 19 de dezembro de 2024, de acordo com o respectivo edital de consulta formal encaminhado aos cotistas (“Consulta Formal”) a Administradora, submeteu aos cotistas a aprovação das seguintes matérias:

i. Aprovar a exclusão no Regulamento do Assessor Legal: AMARY E NEVES SOCIEDADE DE ADVOGADOS, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.961.183/0001-50, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros nº 870, 4º andar, CEP 05422-001;

ii. Aprovar a contratação da SUESTE CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, sediada na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 180, conjunto 172 – Vila Nova Conceição, CEP: 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.036.872/0001-91, devidamente credenciada pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários como prestadora de serviços de Administração de Carteiras por meio do Ato Declaratório CVM nº 16.476, de 16 de julho de 2018, para prestação dos serviços de gestão do Fundo (“Gestora”), e;

iii. Ratificar o pagamento de todas as taxas globais pagas aos prestadores de serviço do Fundo, desde 29 de outubro de 2021, que atualmente totalizam o montante de R$ 52.242,57 (cinquenta e dois mil e duzentos e quarenta e dois reais e cinquenta e sete centavos) pagos mensalmente até o 2º dia útil do mês subsequente e atualizada anualmente pela variação positiva do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo);

iv. Aprovar a alteração da denominação da Administradora do Fundo, para que passe a constar: SEFER INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., e;

v. Deliberar sobre a aprovação do Regulamento do Fundo, em especial para adaptação e inclusão dos itens "I" a "IV" acima, que passa a viger conforme redação que lhe é dada no anexo I ("Anexo I"), e;

vi. Autorização para que a Administradora pratique todos os atos necessários ao cumprimento das deliberações acima.

Considerando as manifestações de voto dos cotistas recepcionadas pela Administradora, as matérias objeto de deliberação na Ordem do Dia foram REPROVADAS DEVIDO À AUSÊNCIA DE QUÓRUM NECESSÁRIO, uma vez que foram recepcionadas pela Administradora manifestações de voto de cotistas que representam 37,89% (trinta e sete vírgula oitenta e nove por cento) das cotas do Fundo, sendo que o Regulamento estabelece que as decisões dependem de aprovação, por maioria de votos, de metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas;

25. OUTRAS INFORMAÇÕES

Foi autorizado, em março de 2024 pelo Banco Central do Brasil (BACEN), a alteração da denominação social de Indigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. para Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

26. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não há eventos subsequentes a serem divulgados entre a data de encerramento do exercício social e da divulgação das demonstrações financeiras que tenham, ou possam vir a ter efeito relevante sobre a situação financeira e os resultados futuros do fundo.

***

Diretora responsável:
Fernanda Silva Herrera

Contador:
Alan Silva dos Santos
CRC – 1SP 344488/O-6