N/E/X/T/ AUDITORES

Demonstrações Financeiras

SERRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.388.168/0001-02

Administrado pela Singulare Corretora
de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40

DATA BASE
31/12/2024 - EXERCÍCIO

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	10
Demonstração do resultado do exercício	11
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	12
Demonstração dos fluxos de caixa	13
Notas explicativas às demonstrações financeiras	14

Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

SERRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
São Paulo, SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Serra Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 19 de junho de 2024 (transformação) a 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Serra Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações para o período de 19 de junho de 2024 (transformação) a 31 de dezembro de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos imobiliários.

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, 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.

Ênfase

CISÃO PARCIAL

Conforme descrito na nota explicativa número 19, em 03 de junho de 2024 foi aprovada a cisão parcial do Fundo e posterior incorporação da parcela cindida pelo Quattrini Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, inscrito no CNPJ sob o n° 55.331.747/0001-14 ("Fundo Incorporador"). Nossa opinião não possui modificação em função deste assunto.

TRANSFORMAÇÃO SUBSEQUENTE

Conforme descrito na nota explicativa número 19, em 03 de junho de 2024 foi aprovada a transformação do Fundo de "Fundo de Investimento em Direitos Creditórios" para "Fundo de Investimento Imobiliário", a qual foi efetivamente realizada em 18 de junho de 2024, razão pela qual estas demonstrações financeiras não são comparativas com outros períodos. Nossa opinião não possui modificação em função deste assunto.

Principais Assuntos De Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. 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.

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

MENSURAÇÃO DOS IMÓVEIS DESTINADOS A VENDA

O Fundo possui imóveis no montante de R$ 12.737 mil destinados à venda. Esses imóveis são, inicialmente, contabilizados pelo custo de aquisição incluindo os custos de infraestrutura, não excedendo o seu valor líquido de realização. Consideramos a avaliação da formação do custo dos estoques no Fundo, como um assunto relevante em nossa auditoria devido a sua da representatividade na movimentação destas transações nos ativos do Fundo.

Dessa forma, em função da representatividade dos estoques mantidos para venda, bem como, a complexidade e da abrangência do ambiente geral de controles internos, julgamos os estoques de imóveis destinados a venda, como uma área de foco em nossas abordagens de auditoria.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários, conforme as circunstâncias: (i) a avaliação das escrituras dos imóveis adquiridos; (ii) realização de testes, por amostragem, para verificação da existência e adequação dos custos adicionais, que inclui todos os gastos da

transação diretamente atribuíveis aos estoques; e (iii) análise da adequação das divulgações das informações nas notas explicativas.

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

Nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidências apropriadas e suficientes sobre a existência e a valorização dos estoques de imóveis registrados no Fundo. Consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela administração do Fundo, assim como as respectivas divulgações são apropriadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas 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 investimentos imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade do 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.

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, 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:

Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

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

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Blumenau - SC, 31 de março de 2025.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4
Ricardo Artur Spezia – Sócio
Contador SC-028595/O-2

Serra Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 32.388.168/0001-02

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	Quantidade	31/12/2024	% sobre o patrimônio líquido
Ativo			
Caixa e equivalentes de caixa		**14**	**0,11**
Disponibilidades		**1**	**0,01**
Banco conta movimento		1	0,01
Cotas de fundos de investimento	**7,67153845**	**13**	**0,10**
Cotas de Fundos de Investimento em Renda Fixa	7,67153845	13	0,10
Outros créditos		**3**	**0,02**
Outros valores a receber		**3**	**0,02**
Diferimento Taxa De Fiscalização - CVM		3	0,02
Imóveis em estoque		**12.737**	**100,29**
Terrenos disponíveis para venda		12.737	100,29
Total do ativo		**12.754**	**100,42**
Passivo			
Outras Despesas Administrativas		**54**	**0,42**
Taxa de Administração		14	0,11
Taxa de Gestão		27	0,21
Taxa de Custódia e Auditoria		10	0,08
Outros Valores a Pagar		3	0,02
Total do Passivo		**54**	**0,42**
Cotas por classe		**12.700**	**100,00**
Cotas integralizadas		237.620	1.871,02
Cotas resgatadas		(236.133)	(1.859,31)
Lucro ou Prejuízo acumulado		11.213	88,29
Total do Patrimônio Líquido		**12.700**	**100,00**
Total passivo e patrimônio líquido		**12.754**	**100,42**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Serra Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 32.388.168/0001-02

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstração do Resultado do Período de 19 de junho de 2024 (transformação) a 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	Período de 19/06/2024 a 31/12/2024
Composição do resultado período	
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária	-
Outras Receitas/Despesas	**193**
Despesas com Taxa de Administração	(86)
Despesas com Taxa de Gestão	(82)
Despesas com Taxa de Custódia e Auditoria	(19)
Despesas com Taxa de Fiscalização CVM	(5)
Despesas com Consultores Especializados	(3)
Despesas de Cobrança	(3)
Outras Receitas e Despesas	391
Resultado líquido do período	**193**
Quantidade de cotas integralizadas - Cotas	146,258113
Lucro líquido por cota integralizada - R$	1.320,486746

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Serra Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 32.388.168/0001-02

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido do Período de 19 de junho de 2024 (transformação) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas Integralizadas	Resgate de cotas	Lucros Acumulados	Total
Em 19 de junho de 2024	**237.447**	**(236.133)**	**11.020**	**12.334**
Integralização de cotas no exercício	173	-	-	173
Resultado líquido do exercício	-	-	193	193
Em 31 de dezembro de 2024	**237.620**	**(236.133)**	**11.213**	**12.700**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Serra Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 32.388.168/0001-02

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto do Período de 19 de junho de 2024 (transformação) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

	Período de 19/06/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Pagamento de taxa de administração	(80)
Pagamento de taxa de gestão	(74)
Pagamento de despesas de custódia	(13)
Pagamento de despesas de auditoria	(19)
Pagamento de serviços técnicos especializados	(3)
Pagamento de outras despesas administrativas	(15)
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	**(204)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas integralizadas	173
Caixa líquido das atividades de financiamento	**173**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(31)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	**45**
Disponibilidades	1
Cotas de Fundos de Investimentos 555	44
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	**14**
Disponibilidades	1
Cotas de Fundos de Investimentos 555	13

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 19 de junho de 2024 (transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Serra Fundo de Investimento Imobiliário, anteriormente Serra Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, em classe única, disciplinado pela RCVM 175, seu Anexo Normativo III e regido por seu Regulamento e o Anexo da Classe, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A Classe não será dividida em subclasses.

O Fundo tem prazo indeterminado de duração, podendo ser liquidado por deliberação da Assembleia de Cotistas em conformidade com o disposto no Regulamento.

A Classe do Fundo buscará a valorização de suas Cotas, por meio da aplicação dos recursos da Classe do Fundo em Ativos Imobiliários. O objetivo da Classe é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido em Imóveis, prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra, venda, locação e arrendamento dos Imóveis ou ainda, dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, da Administradora, do Consultor Especializado ou da Gestora que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas consoantes às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 175/22 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") devidamente aprovados pela CVM.

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 foram elaboradas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram aprovadas pela Administração em 31 de março de 2025.

3. Descrição das principais práticas contábeis

3.1 Apuração dos resultados

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

3.2 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.

Descrição	31/12/2024
Disponibilidades	1
Cotas de fundos de investimentos	13
Total	**14**

3.3 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.

3.4 Instrumentos financeiros

Instrumento financeiro é qualquer contrato que dê origem a um ativo financeiro para a entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial para outra sociedade.

i. Classificação dos instrumentos financeiros

Data de reconhecimento

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

Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio de resultado): o ativo financeiro deve ser mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes se ambas as condições forem atendidas:

(a) o ativo financeiro for mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
(b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

- ativos financeiros mantidos até o vencimento: o ativo deve ser mensurado ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas:

(a) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e
(b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

- Aplicações financeiras de natureza não imobiliária: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento, com natureza de instrumento de patrimônio para o emissor.

Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo fundo.

(a) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo

Mensuração dos passivos financeiros

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

A taxa efetiva de juros é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação a totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente.

Reconhecimento de variações de valor justo

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

São operações de compra com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

3.5 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. Esses investimentos são registrados inicialmente pelo custo aquisição e subsequentemente atualizados para o seu valor justo. 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.

3.6 Ativos financeiros imobiliários

a) Estoques

Imóveis destinados para venda em construção são mensurados por meio do menor valor entre o valor de custo de aquisição e o valor realizável líquido, conforme artigo 11 da instrução normativa da CVM 516/11.

3.7 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 3.7 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.8 Lucro por cota

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

3.9 Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos ou 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 prazo de vencimento superior a 365 dias).

Os valores contábeis dos ativos são revisados a cada data de balanço para avaliar se há indícios de impairment que possam indicar a necessidade de reconhecimento de provisão para perda por redução ao valor recuperável do investimento.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Além do representado como disponibilidades no balanço no montante de R$ 1 as demais rubricas classificadas como Caixa e equivalentes de caixa estão apresentadas na sequência pelo seu montante, sua natureza, e suas faixas de vencimento, sendo os valores de custo atualizados pelos rendimentos auferidos e os valores de mercado dos títulos e valores mobiliários, eram os seguintes:

4.2 Cotas de fundos de investimentos

O Fundo possui aplicações em cotas de fundos de investimento sem carência para resgate apresentados da seguinte forma:

Em 31 de dezembro de 2024:

Cotas de Fundos de Investimentos em Renda Fixa	CNPJ	Valor unitário (R$)	Quantidade de cotas	Valor de mercado (R$)
GV Cash Renda Fixa Ref. DI LP FI	28.152.799/0001-50	1.705,094917	7,671538	13
Total				**13**

No Período de 19 de junho de 2024 (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, as operações com cotas de fundos de investimento não geraram resultado.

5. Estoques

5.1 – Terrenos disponíveis para venda

Movimentação do período

Em 31 de dezembro de 2024

		31/12/2024
IN 516	**Descrição**	**Terrenos em estoque**
TER-V	F. Sitio Santa Clara A	4.723
TER-V	F. Sitio Santa Clara B	1.527
TER-V	F. Sitio Santa Clara C	1.569
TER-V	S. Sitio Santa Clara	4.918
	Total:	**12.737**

Não houve movimentação no saldo dos imóveis de 18 de junho de 2024 a 31 de dezembro de 2024.

TER-V – Terrenos para a venda

Em 18 de junho de 2024 (data da transformação do Fundo), o saldo de R$ 12.737 é decorrente da operação de crédito inicialmente adquirida pelo Fundo através do Contrato de Cessão de Créditos, Sem Coobrigação, Direitos, Obrigações e Outras Avenças, firmado em 09 de novembro de 2023, no qual pagou ao cedente o montante de R$ 200, cujo as garantias eram 04 (quatro) imóveis, assentados nas matrículas nº 17.028, 11.358, 11.359 e 11.360.

Conforme respectivas matrículas, em 29 de dezembro de 2023, o cedente transferiu a totalidade dos créditos e direitos, assim como suas obrigações decorrentes do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária.

Para o encerramento do exercício do Fundo em 31 de dezembro de 2024, a Administração manteve o valor dos terrenos pelo montante estipulado na transformação do Fundo, obtido através de laudo de avaliação. O valor apresentado corresponde ao valor de liquidação forçada dos terrenos.

F. Sitio Santa Clara A

Terreno sob a matrícula 11.358, composta por terreno com uma parte das construções da unidade de abatedouro do frigorífico Itabom com portarias de funcionários/visitantes e caminhões, refeitório, galpão para descanso de aves, depósito e pátios para estacionamento de caminhões.

F. Sitio Santa Clara B

Terreno sob a matrícula 11.359, formado por dois terrenos contíguos e livres, com poços artesianos.

F. Sitio Santa Clara C

Terreno sob a matrícula 11.360, formado por dois terrenos contíguos e livres, com poços artesianos.

S. Sitio Santa Clara

Terreno sob a matrícula 17.028, composto por uma chácara com uma Casa, Piscina, Edícula e ampla área aberta. O imóvel faz divisa com um córrego e de acordo com o Código Florestal brasileiro (Lei nº 12.651) possui uma faixa não edificante de 30m a partir do leito do córrego área está denominada APP (Área de Preservação Permanente). Está área foi estimada em 9.416,00 m² e será ponderada nos cálculos.

6. Principais fatores de risco

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao FUNDO, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no FUNDO e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do FUNDO podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

(i) Riscos Relacionados a Política Governamental 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 econômica e monetária 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 têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar 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.

(ii) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos - Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do FUNDO e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) liquidação do FUNDO, o que poderá ocasionar a perda, parcial ou total, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Cotas, os demais cotistas do Fundo, e/ou Administrador, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do FUNDO, (b) a liquidação do FUNDO ou, ainda, (c) qualquer dano ou prejuízo aos
cotistas resultante de tais eventos.

(iii) Risco de Acontecimentos e Percepção de Risco em Outros Países 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, bem como determinados Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, o que poderá afetar de forma adversa as atividades dos emissores dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros detidos pelo FUNDO e, por conseguinte, os resultados do FUNDO e a rentabilidade dos Cotistas.

(iv) Riscos 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. 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.

(v) Risco Proveniente do Uso de Derivativos A contratação pelo FUNDO de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao FUNDO e impactar negativamente o valor das Cotas.

(vi) Risco de Novas Emissões sem Prévia Assembleia O FUNDO irá utilizar os recursos captados para adquirir os Ativos Imobiliários e desenvolver empreendimentos imobiliários destinados, principalmente, à venda para terceiros. Caso o FUNDO não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, especialmente relacionados ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, o Administrador, conforme recomendação da GESTORA e/ou Consultor Imobiliário, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do FUNDO, sem

a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao Capital Autorizado com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao FUNDO. Neste caso, os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

(vii) Risco Relativo a Novas Emissões de Cotas e Diluição de Participação - No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo FUNDO, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, em eventuais emissões de novas Cotas depende do interesse e da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso seja realizada uma nova emissão de Cotas sem direito de preferência ou o Cotista não tenha interesse e/ou disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação no capital do FUNDO e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do FUNDO reduzida.

(viii) Risco Relativo à Concentração de Participação - Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do FUNDO e/ou dos Cotistas minoritários.

(ix) Risco Relativo à Rentabilidade do FUNDO - O investimento nas cotas do FUNDO é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá preponderantemente da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo FUNDO com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO ou da negociação dos Ativos, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos, bem como dependerão dos custos incorridos pelo FUNDO. Assim, existe a possibilidade do FUNDO ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações,

reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

(x) Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Desta forma, o Cotista não terá qualquer direito aos Ativos do FUNDO, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais Ativos.

(xi) Risco de Pulverização - Caso o FUNDO esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do FUNDO.

(xii) Riscos do Prazo - Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo FUNDO são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, tendo em vista principalmente o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, e a sua baixa liquidez. Neste mesmo sentido, os Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO têm seu valor calculado através da apuração de seu valor justo, de modo que o ajuste no valor dos Ativos e dos Ativos Financeiros do FUNDO, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de cotas emitidas até então, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento mediante alienação das Cotas.

(xiii) 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, conforme 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, bem como em decorrência de eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis, poderá haver perdas, parcial ou total, por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(xiv) Risco de Potencial Conflito de Interesses - Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o FUNDO e a Administradora, entre o FUNDO e a GESTORA e/ou Consultor Imobiliário, se aplicável, e entre o FUNDO e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do FUNDO e entre o FUNDO e o representante de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do Anexo Normativo III da RCVM 175.

(xv) Risco em Função do Registro Automático - As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Resolução CVM nº 160, podem ser realizadas sob registro automático, portanto, as informações prestadas pelo FUNDO e pelas instituições intermediárias contratadas não terão sido objeto de análise pela CVM. Assim, os Cotistas não contarão com as proteções regulamentares usualmente concedidas em distribuições públicas de valores mobiliários que sejam objeto de registro ordinário perante a CVM, o que poderá acarretar prejuízos para os Cotistas.

(xvi) Riscos de não Distribuição do Montante Mínimo das Cotas da Primeira Emissão do FUNDO - Caso não sejam subscritas Cotas correspondentes, no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão do FUNDO, a oferta das Cotas da primeira emissão será cancelada e o FUNDO será liquidado. Nesta hipótese, o Administrador irá devolver os valores depositados aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO, calculados pro rata temporis, a partir da data de integralização, deduzidos os tributos incidentes, se houver. Não há qualquer garantia de que o FUNDO terá qualquer rentabilidade ou recursos suficientes para, após o pagamento de despesas pelo FUNDO, devolver os valores aportados acrescidos de qualquer rentabilidade. Ainda, não há quaisquer garantias

de que os Cotistas terão opções de investimento similares às Cotas do FUNDO à época da devolução.

(xvii) Risco de Distribuição Parcial das Cotas da Primeira Emissão do FUNDO É permitida a distribuição parcial de Cotas da primeira emissão, desde que sejam subscritas Cotas equivalentes, no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão do FUNDO. Ainda, os Cotistas poderão condicionar a sua ordem à colocação da totalidade de Cotas ou a montante mínimo por ele determinado, não inferior ao montante mínimo, o que poderá resultar na desconsideração de suas ordens. Caso não seja realizada a colocação integral das Cotas, o FUNDO terá menos recursos para investir em empreendimentos imobiliários, o que poderá resultar na diminuição e/ou dificultar sensivelmente a aquisição de Ativos Imobiliários e, consequentemente, impactar negativamente o patrimônio do FUNDO e a rentabilidade das Cotas. Além disso, a menor quantidade de Cotas do FUNDO registradas para negociação em mercado secundário pode influenciar negativamente a liquidez das Cotas do FUNDO.

(xviii) Risco Relativo à Não Substituição da Administradora - Durante a vigência do FUNDO, o Administrador poderá sofrer intervenção, liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o FUNDO será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao FUNDO e aos Cotistas.

(xix) Riscos Associados à Liquidação do FUNDO Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do FUNDO, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de Ativos do FUNDO aos Cotistas, havendo a possibilidade, ainda, de entrega de tais ativos mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil Brasileiro, o qual será regulado pelas regras estabelecidas neste Regulamento e que som ente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os Ativos

recebidos quando da liquidação do FUNDO, ou (ii) cobrar os valores devidos pelos Ativos, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

(xx) Riscos de o FUNDO vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital - Durante a vigência do FUNDO, existe o risco de o FUNDO vir a ter Patrimônio Líquido negativo e qualquer fato que leve o FUNDO a incorrer em Patrimônio Líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no FUNDO, na forma prevista na Regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o FUNDO passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas. Caso o Cotista deixe de aportar recursos no FUNDO, além de restar caracterizada a sua inadimplência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do FUNDO reduzida.

(xxi) Risco Tributário Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do FUNDO não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo FUNDO em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral 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. A Lei nº 8.668, conforme alterada pela Lei nº 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. De acordo com a Lei nº 9.779, 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 sobre o Lucro Líquido social líquidos auferidos

pelo FUNDO, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO; e (c) o FUNDO conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Não há qualquer garantia de que o FUNDO contará com os benefícios fiscais previstos acima para fundos de investimento imobiliário, incluindo, mas não se limitando à isenção do imposto de renda retido na fonte decorrente da existência e manutenção de no mínimo 50 (cinquenta) Cotistas, uma vez que as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário. Desta forma, o FUNDO e os Cotistas poderão sofrer perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do FUNDO para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas Lei 8.668 e Lei 9.779; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o FUNDO ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

(xxii) Risco de Alterações Tributárias e Mudanças na Legislação - As regras tributárias aplicáveis a fundos de investimentos imobiliários podem ser modificadas no contexto de uma reforma tributária e/ou de alterações específicas na legislação em vigor, incluindo, mas não se limitando, para fins de criação de novos tributos, majoração de alíquotas

aplicáveis a investimentos em fundos de investimento imobiliários, e/ou revogação da isenção tributária do investimento. Adicionalmente, há risco de as regras tributárias terem, mesmo sem alteração, 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. Alterações nas regras tributárias e/ou na sua interpretação poderão impactar adversamente os negócios do FUNDO, a liquidez e a rentabilidade de suas Cotas, e, consequentemente, a dos Cotistas.

(xxiii) Risco de Crédito dos Ativos Financeiros da Carteira do FUNDO. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do FUNDO estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem 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.

7. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2024 o patrimônio do Fundo está composto por 146,258113 cotas, com valor unitário de R$ 86.837,392559 totalizando R$ 12.700.

7.1 Emissão, resgate e amortização de cotas

As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

A primeira emissão de Cotas da Classe será: (i) de até 25.000 (vinte e cinco mil) Cotas, com valor unitário de emissão de acordo com o valor da cota do dia na data da respectiva emissão ou integralização, perfazendo o montante total de até R$ 25.000; e (ii) realizada com registro automático, nos termos

da Resolução CVM nº 160. As Cotas da primeira emissão da Classe serão distribuídas pela ADMINISTRADORA, que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar os serviços de distribuição, nos termos da legislação em vigor.

O montante mínimo que deverá ser subscrito, no âmbito da primeira emissão, é de R$ 1.000, equivalente a 1.000 (um mil cotas) Cotas, sob pena de cancelamento Patrimônio Mínimo Inicial. O prazo para subscrição das cotas constitutivas do patrimônio inicial mínimo estabelecido para funcionamento da Classe é de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, contado da respectiva data de registro do FUNDO e/ou Classe na CVM. A Classe poderá entrar em funcionamento a qualquer tempo desde que: (i) sejam assinados Boletins de Subscrição e Compromissos de Investimentos suficientes para se atingir o valor máximo de distribuição da primeira emissão informado no caput; (ii) decorrido o prazo de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, e que tenham sido assinados Boletins de Subscrição e Compromissos de Investimentos suficientes para se atingir o patrimônio inicial mínimo; ou (iii) a qualquer momento, durante 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias e, desde que tenham sido assinados Boletins de Subscrição e Compromissos de Investimentos suficientes para se atingir o patrimônio inicial mínimo e desde que assim deliberado pela ADMINISTRADORA, ficando suspensa, a partir da data de deliberação, a distribuição das Cotas não subscritas.

A Gestora poderá realizar emissão de Cotas, a seu critério, nos termos permitidos pela RCVM 175, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 10.000.

As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do Boletim de Subscrição ou em prazo determinado no Compromisso de Investimento, conforme aplicável, observado a possibilidade de integralização em bens e direitos.

Não haverá resgate de Cotas, a não ser pela liquidação da Classe.

No período de 19 de junho de 2024 (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, foram emitidas 1,978592 cotas no montante de R$ 173.

No período de 19 de junho de 2024 (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, não houve amortização ou resgate de cotas.

8. Negociação das cotas

As Cotas poderão ser registradas para (i) distribuição no MDA Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 e (ii) negociação no mercado secundário através do SF Módulo de Fundos, sendo a liquidação financeira dos eventos e a custódia realizada pela B3, cabendo à Administradora e aos intermediários assegurar que a aquisição de Cotas somente seja feita por Investidores Profissionais, observadas as restrições à negociação estabelecidas na regulamentação aplicável.

Durante o período de 19 de junho de 2024 (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, o Fundo não possui cotas disponíveis para negociação.

9. Remuneração da administração

A Taxa de Administração e de Gestão da Classe corresponderá a soma das alíneas abaixo:

a) À Gestora será devido uma remuneração equivalente a 1,80% a.a. (um inteiro e oitenta décimos por cento ao ano) sobre o Patrimônio Líquido da Classe; e

b) À Administradora e o Custodiante farão jus a uma remuneração equivalente a 0,20% a.a. (vinte décimos por cento ao ano) sobre o Patrimônio Líquido da Classe, considerando o mínimo de R$15.000,00 (quinze mil reais), dos dois o maior

A Taxa de Administração e Custódia serão calculadas e provisionadas diariamente, tendo como base o patrimônio líquido do FUNDO do primeiro dia útil imediatamente anterior, com a aplicação da fração de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), pagas mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo calculada e provisionada em todo Dia Útil.

A Taxa de Administração e Custódia serão reajustadas anualmente, com base no índice da variação positiva do IPCA, contados a partir da data de início do funcionamento do Fundo e/ou da Classe ou do início da prestação de serviço, conforme o caso.

A Taxa de Gestão será calculada linearmente, provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo calculada e provisionada em todo Dia Útil.

A Taxa de Gestão será reajustada anualmente, com base no índice da variação positiva do IPCA, contados a partir da data de início do funcionamento do Fundo e/ou da Classe ou do início da prestação de serviço, conforme o caso.

Não serão cobradas dos Cotistas quaisquer outras taxas, tais como taxa de performance, taxa de ingresso ou taxa de saída.

No período de 19 de junho de 2024 (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, foi apropriado o montante de R$ 86 a título de taxa de administração, R$ 82 a título de taxa de gestão e R$ 13 a título de taxa de custódia.

10. Prestadores de serviços

Os serviços são prestados:

Custódia:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Multiplica Capital Asset Management Ltda.
Tesouraria:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Distribuição de cotas:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

11. Custódia dos títulos em carteira

As cotas dos fundos de investimento que compõem a carteira do Fundo estão sob a responsabilidade do Administrador do fundo investido, ou de terceiros por ele contratados.

Os títulos públicos que são lastro das operações compromissadas estão registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) do Banco Central do Brasil.

12. Partes relacionadas

As transações com partes relacionadas foram efetuadas em condições de mercado, no tocante a encargos e prazos, e são compostas por:

		31/12/2024	
Descrição	**Parte Relacionada**	**Ativo**	**Resultado**
Disponibilidade	Singulare C.T.V.M.	1	-
Fundos de investimentos	Singulare C.T.V.M.	13	-

13. Principais encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio no exercício, estão apresentados da seguinte maneira:

Encargos	**De 19/06/2024 a 31/12/2024**	**% do PL médio**
Taxa de administração	(86)	(0,68)
Taxa de gestão	(82)	(0,65)
Taxa de custódia e auditoria	(19)	(0,15)
Taxa de fiscalização – CVM	(5)	(0,02)
Despesas com consultores especializados	(3)	(0,04)
Despesas com agente de cobrança	(3)	(0,04)
Outras receitas/despesas	391	(0,04)
Total:	**193**	**(1,62)**
Patrimônio líquido - Médio	**12.695**	

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor nominal das cotas integralizadas ao final do exercício) é de 0,08%.

14. Rentabilidade

Data	PL Líquido Médio (R$ mil)	Valor da Cota (R$)	Rentabilidade (%)
18/06/2024	-	85.490,589	-
31/12/2024	12.695	86.837,392	1,58

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor nominal das cotas integralizadas ao final do exercício) é de 0,08%.

15. Distribuição de rendimentos

A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, 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.

Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a critério da Administradora, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis do mês subsequente à disponibilização dos balanços semestrais do Fundo (ou documento equivalente, nos termos da regulamentação aplicável), podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestora ou consultoria especializada, conforme o caso.

Observada a obrigação estabelecida nos termos da cláusula 7.1 acima, a Gestora ou consultoria especializada, conforme o caso, poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

A Gestora ou consultoria especializada, conforme o caso, também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis

e outros recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e em Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

O percentual mínimo a que se refere a cláusula 7.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Farão jus aos rendimentos de que trata a cláusula 7.2 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimentos de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto acima.

Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos Imóveis integrantes de sua carteira.

A Gestora ou consultoria especializada, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

O saldo de rendimentos a distribuir do período foi calculado como segue:

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras do Período de 19 de junho de 2024 (transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Rendimentos a distribuir	Período de 19/06/2024 a 31/12/2024
(+) Receitas apuradas segundo o regime de competência	405
(-) Despesas apuradas segundo o regime de competência	(212)
(=) Lucro líquido apurado no exercício segundo o regime de competência	**193**
(+) Despesas por competência e ainda não transitadas pelo caixa	**(396)**
(+) Despesas de taxa de administração	6
(+) Despesas de taxa de gestão	9
(+) Despesa de taxa de custódia	1
(+) Despesa de auditoria	(13)
(-) Despesa de taxa de fiscalização - CVM	5
(+) Despesas bancárias	1
(+) Despesas com consultoria	(405)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	**(203)**
Rendimentos a Distribuir	-
Total pago aos cotistas no exercício atual	-
Total de rendimentos distribuído	**-**

Durante o período de 19 de junho de 2024 (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, o Fundo não distribuiu rendimentos para seus cotistas.

16. Política de divulgação 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 Fundos.Net (sistema integrado de envio de informações da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão) na rede mundial de computadores.

17. Legislação tributária

Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos com operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda nem ao IOF.

a) Cotistas

I) Imposto de renda

Conforme as alterações ocorridas na tributação de fundos de investimentos decretadas pela Lei nº 14.754/2023, e demais normativos vigentes, os rendimentos dos cotistas serão tributados conforme abaixo:

Fundo sujeito a regra geral

I) Longo prazo

Estes fundos são tributados em dois momentos:

- Tributação periódica: Ocorre nos meses de maio e novembro, em que são tributados à alíquota de 15% dos rendimentos auferidos desde (i) o primeiro aporte ou (ii) desde a última tributação; e
- Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que são sujeitas as seguintes alíquotas: 22,5% em aplicações com prazo de até 180 dias; 20,0% em aplicações com prazo de 181 a 360 dias; 17,5% em aplicações com prazo de 361 a 720 dias; 15,0% em aplicações com prazo superior a 720 dias.

II) Curto prazo

Estes fundos são tributados em dois momentos:

- Tributação periódica: Ocorre nos meses de maio e novembro, em que são tributados à alíquota de 20% dos rendimentos auferidos desde (i) o primeiro aporte ou (ii) desde a última tributação; e

- Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que são sujeitas as seguintes alíquotas: 22,5% em aplicações com prazo de até 180 dias; 20,0% em aplicações com prazo acima de 181 dias.

Fundo não sujeito a regra geral

A regra geral não é aplicada para os seguintes fundos:

- Fundo de Investimento em Participações (FIP) enquadrados como entidade de investimento;
- Fundo de Investimento em Índice de Mercado enquadrados como entidade de investimento, com exceção dos ETFs de Renda Fixa;
- Fundo de Investimento em Direitos Creditórios enquadrados como entidade de investimento com carteira composta de, no mínimo, 67% de direitos creditórios; e
- Fundo de investimento que invista, no mínimo, 95% do seu patrimônio líquido nos fundos acima citados.
- Nestes casos, os fundos são tributados em apenas um momento:
- Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que é sujeita à alíquota de 15%.
- As regras tributárias acima descritas não se aplicam aos cotistas sujeitos às regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

IOF (Decreto nº 6.306/07, de 14 de dezembro de 2007)

Os resgates, quando realizados em prazo inferior a 30 dias, estarão sujeitos à cobrança de IOF. A alíquota do IOF será de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, limitado a um percentual do rendimento da operação, decrescente em função do prazo da aplicação. Para os resgates efetuados a partir do trigésimo dia da data da aplicação, não haverá cobrança desse IOF.

Os cotistas isentos, imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte e ou IOF.

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

A Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Auditoria. 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, qual seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

19. Deliberações em assembleia

Cisão parcial e transformação do Fundo

Conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 03 de junho de 2024, os cotistas, sem ressalvas, aprovaram:

I) A cisão parcial do Fundo ("Fundo Cindido") e posterior incorporação da parcela cindida pelo QUATTRINI FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, inscrito no CNPJ/MF sob o n° 55.331.747/0001-14 ("Fundo Incorporador"), ambos administrados pela Administradora e geridos pela Gestora na data da cisão ("Data da Cisão"):

   a) A Gestora esclareceu que a cisão é importante para o Fundo Cindido, a fim de segregar ativos que destoam da estratégia de gestão e da política de investimento do Fundo, cuja venda no mercado secundário não é viável neste momento. Referidos ativos são: i) a Fazenda Santa Clara, registrada no Cartório de Títulos e Documentos com números de matrícula: MT 11358; MT 11359 e MT 11360; e ii) o Sítio Santa Clara, com número de matrícula MT 17028.

   b) A cisão ocorrerá pela versão dos ativos indicados no Anexo II da presente Ata ("Parcela Cindida") do Fundo Cindido para o Fundo Incorporador, sendo que o caixa do Fundo Cindido, representado por cotas do fundo de liquidez, será vertido ao Fundo Incorporador, proporcionalmente, ao valor da Parcela Cindida na Data da Cisão;

c) Como resultado da cisão acima aprovada, haverá a transferência de parte da carteira do Fundo Cindido para o Fundo Incorporador. Em substituição, o Fundo Incorporador emitirá novas cotas ao cotista, identificado na Lista de Presença disposta no Anexo I da Ata.

A cisão ora aprovada será efetivada no fechamento do dia 13 de junho de 2024.

II) A transformação do Fundo em Fundo de Investimento Imobiliário (FII), nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22, na data adiante definida ("Data da Transformação"), cujo novo regulamento segue no Anexo III à presente Ata;

III) Após a transformação de que trata o item II, acima, a alteração da denominação social do Fundo, que passará a ser SERRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;

IV) A tomada, pela Administradora, de todas as medidas necessárias à implementação das ordens do dia, obrigando-se, ainda, a:

a) providenciar, no prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos, a contar da Data da Cisão, parecer dos auditores independentes registrados na CVM relativo às demonstrações contábeis e contas do Fundo Cindido, nos termos da regulamentação aplicável, devendo constar em nota explicativa os critérios utilizados para a equalização das cotas entre o Fundo Cindido e o Fundo Incorporador;

b) comunicar à CVM a efetivação da cisão parcial do Fundo Cindido e a incorporação da Parcela Cindida pelo Fundo Incorporador e a transformação do Fundo, no prazo e na forma estabelecidos pela regulamentação aplicável; e

c) na Data da Cisão, entregar aos cotistas do Fundo Cindido as cotas do Fundo Incorporador, na exata proporção do valor integralizado relativo à parcela cindida do Fundo Cindido.

A transformação aprovada será efetivada no dia 18 de junho de 2024;

Ato de deliberação da administradora realizada em 17 de junho de 2024.

A) O Item 5, I, 3, da Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas ("AGE"), realizada em 03 de junho de 2024, uma vez que constou, indevidamente, que o único cotista deixaria de ser cotista do Fundo Cindido e passaria a ser cotista do Fundo Incorporador, passando o referido dispositivo a viger conforme redação abaixo e anexo I ao presente ato (Anexo I):

"5. ORDEM DO DIA
I) [...]
3. Como resultado da cisão acima aprovada, haverá a transferência de parte da carteira do Fundo Cindido para o Fundo Incorporador. Em substituição, o Fundo Incorporador emitirá novas cotas ao cotista, identificado na Lista de Presença disposta no Anexo I da Ata."

Durante o período de 19 de junho de 2024 (data da transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2024 não houve deliberações em assembleia.

20. Demandas judiciais

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

21. Eventos subsequentes

Até a data de autorização para emissão dessas demonstrações financeiras, não ocorreram quaisquer eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações financeiras apresentadas.

Contador:	**Diretor responsável:**
Robson Roble	Daniel Doll Lemos
CRC-1SP 250.475/O-0	

***