VBI RENDA PREFERENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ nº 41.978.140/0001-16

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório no 253A4-036-PB

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do
VBI Renda Preferencial Fundo de investimento imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do VBI Renda Preferencial Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do VBI Renda Preferencial Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo) em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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.

Direitos reais de superfície

(Conforme Nota Explicativa no 8 – Direitos reais de superfície)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía o montante de R$ 86.760 mil, o equivalente a 84,57% de seu Patrimônio Líquido, aplicados em imóveis para renda avaliados pelo valor justo, baseado em laudo de avaliação. Desta forma, entendemos que os riscos mais significativos para fins de auditoria são a mensuração do valor justo, a existência e a realização desses ativos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) análise das matrículas dos imóveis; (iii) envolvimentos dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos nossos especialistas contemplaram: (a) análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; (iv) análise dos contratos de cessão de direitos de superfície; (v) liquidação financeira das movimentações ocorridas no exercício; e (v) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do valor justo das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Investimento em Ações de Companhias Fechadas

(Conforme Nota Explicativa nº 7 - "Ações de Companhias Fechadas")

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e possui investimento em Ações de Companhias Fechadas, as quais foram avaliadas pelo método de mensuração do valor justo em 31 de dezembro de 2024 no montante de R$ 83.385 mil, o equivalente a 81,28% do seu Patrimônio Líquido. Em nosso julgamento, consideramos a existência dos ativos, realização e a avaliação dos critérios utilizados na mensuração de seus investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) exame da existência e participação sobre os investimentos através do livro de ações e estatutos sociais; (iii) envolvimentos dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo das investidas; (iv) exame da liquidação financeira das transações realizadas durante o exercício e período; (v) examinamos as informações financeiras das investidas na data base de 31 de dezembro de 2024,e (vi) teste de aderência das divulgações apresentadas nas demonstrações financeiras.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração do valor do investimento em sociedades de propósito específico, pelo valor justo, e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Antecipação de recebíveis

(Conforme Nota Explicativa no 10, Obrigações por Securitização de Recebíveis)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo tem por objeto a aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis. O Fundo cede os aluguéis oriundos do contrato de locação à uma securitizadora, que realiza a securitização do fluxo de aluguéis. Consideramos esse assunto significativo devido a relevância na operação, quanto a incerteza da liquidação do fluxo de aluguéis que poderá exigir a execução da garantia sendo essa a recompra compulsória e facultativa dos Créditos Imobiliários registrados no Fundo. Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía valores a apropriar no montante de R$ 38.449 mil, equivalente a 37,48% do Patrimônio Líquido do Fundo. Dessa forma, em nosso julgamento a totalidade, integridade e valorização dos saldos foram considerados como assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) exame dos termos de securitização devidamente formalizados; (iii) recálculo do valor de curva dos CRIs; (iv) avaliação a efetividade do monitoramento do recebimento do fluxo de recebíveis de aluguéis ou execução de garantias; e (v) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento das obrigações por securitização de recebíveis no exercício e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável dentro das prerrogativas previstas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), 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 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.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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; 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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 período 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.

São Paulo, 31 de março de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Thiago Bragatto
Sócio Contador CRC 1SP-234.100/O-4

VBI Renda Preferencial Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ:41.978.140/0001-16
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa		**4.679**	**4,56%**	**5.892**	**5,93%**
Disponibilidades		**2**	**0,00%**	**2**	**0,00%**
Depósito à vista	**5**	2	0,00%	2	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa		**4.677**	**4,56%**	**5.890**	**5,93%**
FIC FI Itaú Soberano Renda Fixa Simples LP	**5**	4.677	4,56%	5.890	5,93%
Contas a receber		**1.554**	**1,52%**	**1.664**	**1,68%**
Aluguéis a receber		937	0,91%	876	0,88%
Devedores diversos		134	0,13%	376	0,38%
Valores depositados em garantia	**6**	483	0,48%	412	0,42%
Não circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Ações de companhia fechada		**83.385**	**81,28%**	**71.932**	**72,47%**
VBI Preferencial Empreendimentos Imobiliários Ltda.	**7**	83.385	81,28%	71.932	72,47%
Investimentos					
Direitos reais de superfície	**8**	**86.760**	**84,57%**	**94.533**	**95,25%**
Projeto Roberto Marinho		25.972	25,32%	28.073	28,28%
Projeto Limeira		22.752	22,18%	25.993	26,19%
Projeto Portugal		4.688	4,57%	4.999	5,04%
Projeto Thera Faria Lima		2.282	2,22%	2.536	2,56%
Projeto Ribeirão Preto		31.066	30,28%	32.932	33,18%
Total do ativo		**176.378**	**171,93%**	**174.021**	**175,33%**

Passivo	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	**12**	957	0,93%	1.221	1,23%
Obrigações de custos de obras	**8**	2.266	2,21%	2.266	2,28%
Obrigações a pagar direitos reais de superfícies	**8**	2.064	2,01%	1.760	1,77%
Obrigações por securitização de recebíveis	**10**	3.048	2,97%	2.119	2,13%
(-) Custos estruturação securitização de recebíveis	**10**	(185)	(0,18%)	(199)	(0,20%)
Operações de títulos e valores mobiliários a liquidar	**7**	14.719	14,35%	14.719	14,83%
Taxa de administração e gestão	**11**	18	0,02%	17	0,02%
Auditoria e custódia		50	0,05%	44	0,04%
Diversos		-		233	0,24%
		22.937	**22,36%**	**22.180**	**22,34%**
Não circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações a pagar direitos reais de superfícies	**8**	15.446	15,06%	15.540	15,66%
Obrigações por securitização de recebíveis	**10**	35.401	34,51%	37.048	37,33%
		50.847	**49,57%**	**52.588**	**52,99%**
Total do passivo		**73.784**	**71,93%**	**74.768**	**75,33%**
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		95.727	93,31%	95.727	96,45%
Distribuição de rendimentos		(28.179)	(27,47%)	(16.913)	(17,04%)
Lucros acumulados		35.046	34,16%	20.439	20,59%
Total do patrimônio líquido	**13**	**102.594**	**100,00%**	**99.253**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**176.378**	**171,93%**	**174.021**	**175,33%**

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

VBI Renda Preferencial Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ:41.978.140/0001-16

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	**9**	11.029	12.220
		11.029	**12.220**
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de direitos reais de superfície	**8**	(7.773)	(3.498)
Amortizações de direitos de superfícies		(2.082)	-
		(9.855)	**(3.498)**
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de captação com securitizações	**10**	(14)	6
Despesas de atualização monetária por obrigações com captação de recursos	**10**	(4.183)	(1.421)
		(4.197)	**(1.415)**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**(3.023)**	**7.307**
Receitas de ações de sociedades de propósito específico			
Rendimentos com dividendos	**7**	6.070	2.636
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	**7**	11.453	25
		17.523	**2.661**
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**14.500**	**9.968**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	**5**	872	494
Receitas sobre depósitos em garantia		151	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(519)	(111)
		504	**383**
Despesas operacionais			
Taxa de administração e gestão	**11 e 15**	(213)	(205)
Despesas de auditoria e custódia	**15**	(157)	(84)
Despesa de fiscalização CVM	**15**	(20)	(64)
Despesa de consultoria	**15**	-	(46)
Outras despesas operacionais	**15**	(7)	(97)
		(397)	**(496)**
Lucro líquido do exercício		**14.607**	**9.855**
Quantidades de cotas em circulação		**957.266**	**957.266**
Lucro por cota integralizada - R$		**15,26**	**10,29**
Valor patrimonial da cota - R$		**107,17**	**103,68**

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

VBI Renda Preferencial Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ:41.978.140/0001-16

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**13**	**90.562**	**(5.053)**	**10.584**	**96.093**
Cotas integralizadas	**13.1**	5.165	-	-	5.165
Resultado do exercício		-	-	9.855	9.855
Distribuição de rendimentos a cotistas	**12**	-	(11.860)	-	(11.860)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**13**	**95.727**	**(16.913)**	**20.439**	**99.253**
Resultado do exercício		-	-	14.607	14.607
Distribuição de rendimentos a cotistas	**12**	-	(11.266)		(11.266)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**13**	**95.727**	**(28.179)**	**35.046**	**102.594**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

VBI Renda Preferencial Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ:41.978.140/0001-16

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	10.968	12.226
Rendimento de cotas renda fixa	353	383
Pagamento de taxa de administração e gestão	(212)	(266)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(151)	(83)
Pagamento de despesas advocatícias	-	(154)
Pagamento de despesas de consultoria	-	(46)
Pagamento/recebimento diversos	62	(472)
Caixa líquido das atividades operacionais	**11.020**	**11.588**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Pagamento de obrigações de direitos reais de superfície	(1.872)	(1.760)
Aquisição de ações de companhias fechadas	-	(30.281)
Recebimento de dividendos de ações de companhia fechadas	6.070	2.636
Pagamentos de edificações e benfeitorias	-	(7.014)
Caixa líquido das atividades de investimento	**4.198**	**(36.419)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimentos de integralizações de cotas	-	5.164
Recebimento por obrigações por captação de recursos	-	39.935
Pagamento de custos de estruturação de captação de recursos	-	(206)
Pagamento de obrigações de captação de recursos	(2.212)	(2.118)
Pagamento de despesas de atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	(2.689)	(1.390)
Pagamentos de rendimentos aos cotistas	(11.530)	(11.058)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(16.431)**	**30.327**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(1.213)**	**5.496**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**5.892**	**396**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**4.679**	**5.892**

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

1. Contexto operacional

O VBI Renda Preferencial Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), é um Fundo de Investimento Imobiliário, regido pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores, constituído em 16 de abril de 2021 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 24 de agosto de 2021.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definidas abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos ativos imobiliários; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em outros ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) 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 disposições da CVM.

O Fundo destina-se exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedida pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em vigor incluindo o artigo 11 da Resolução CVM 30/21.

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

A gestão do Fundo é prestada pela Pátria - VBI Securities Ltda.

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar comas suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

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, (CVM 516), e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 31 de março de 2025.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantidoprincipalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificadoscomo não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lono ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente desua negociação.

- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoriaas rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento.

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas

- 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.

- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimadosde transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

- O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes beminformadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente esignificativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

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

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação,adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza,façam parte de seu retorno financeiro.

No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através do valor de compra (quando a aquisição ocorrer com grande proximidade ao encerramento do período) ou mediante laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício/período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações.

- Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicose pela administração são apenas divulgados em nota explicativa, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

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

3.5. Apuração de resultado

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI (“certificado de depósito interbancário”) com prazo inferior a 90 dias.

3.7. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais.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 deavaliação, 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 3.2 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:

Conforme descrito na Nota 3.3, 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 fluxode receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 8.

3.8. Resultado por cota

O resultado 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. Ações de companhia fechada

As ações de companhia fechada são contabilizadas pelo respectivo valor justo de aquisição, considerando o patrimônio líquido das companhias investidas à data de encerramento do exercício social, laudo de avaliação e custo das obras. Quando aplicável, o patrimônio líquido contábil das companhias investidas é ajustado para refletir o valor justo das propriedades de investimento detidas por cada entidade considerando como tal o valor de aquisição da participação do Fundo, levando em consideração o estágio de conclusão da obra de cada umdos empreendimentos de cada investida.

3.10. Obrigações por securitização de recebíveis imobiliários

São registradas inicialmente pelo valor presente do fluxo cedido e atualizado mensalmente considerando a taxa de desconto do fluxo sobre o saldo remanescente. O passivo é registrado na rubrica ‘’obrigações por securitizações de recebíveis’’ e as despesas são apropriadas no resultado do Fundo pela taxa efetiva da securitização dos recebíveis imobiliários e são registradas na rubrica ‘’despesas financeiras’’, considerando o prazo e taxas contratuais definidos nos termos de securitizações dos recebíveis.

As receitas decorrentes aos recursos obtidos através da securitização foram reconhecidas pela fruição do imóvel e pelas condições contratuais estabelecidas no contrato de locação.

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 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. Asmedidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômicae monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorizaçãoda moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente aeconomia 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 rendimentosaos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poderaquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

4.2 Risco de crédito

Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis-alvo e/ou outros ativos, 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.

4.3 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, 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 1ª 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 profissionais, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

4.4 Risco do Fundo ser genérico

O Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização doinvestimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado imóveis-alvo e/ou outros ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

4.5 Riscos de não distribuição da totalidade das cotas da 1ª emissão do Fundo

Caso não sejam subscritas todas as cotas da 1ª emissão do Fundo, o Administrador ou o Escriturador irá ratear, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

4.6 Risco tributário

A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, 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 financeirasde 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 retidona 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 daextinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

4.7 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 sermodificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba orisco 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.

4.8 Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos imóveis-alvo e/ou outros ativosque integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a 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 demandaexistente 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.

4.9 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/ou outros ativos, e que a administração de tais empreendimento 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.

4.10 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 poucamaturidade 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.

4.11 Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel

Apesar de os termos 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 contratode 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 tersido 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 nº 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 nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

4.12 Riscos ambientais

Ainda que os imóveis-alvo venham a situar-se em regiões urbanas 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 redepública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

4.13 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.

4.14 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 envolvendoa integridade física dos imóveis não segurados, o administrador poderá não recuperar a perdado 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.

4.15 Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos 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.

4.16 Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o administrador do Fundonão tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômicoe as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidoresdo 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.

4.17 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.

4.18 Propriedade das cotas e não dos imóveis

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere às cotistas propriedades diretas 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.

4.19 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.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Os valores reconhecidos como caixa e equivalente de caixa são representados por disponibilidade em moeda nacional e aplicações financeiras adquiridas com prazo de vencimento igual ou superior a 90 dias e com risco insignificante de mudanças no valor justo,conforme abaixo:

		31/12/2024		31/12/2023	
	Instituição	**Qtd.**	**Saldo**	**Qtd.**	**Saldo**
Disponível					
Depósitos à vista	Itaú Unibanco	-	2	-	2
Cotas de Fundos de Renda Fixa					
Itaú Soberano RF Simples FIC FI	Itaú Unibanco S.A.	65.465	4.677	91.388	5.890
Total		**65.465**	**4.679**	**91.388**	**5.892**

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em cotas de Fundos de Investimento (“Itaú Soberano RF Simples”), devidamente registrado no CNPJ (MF)06.175.696/0001-73, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa - Referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente.

As solicitações de resgates do Fundo são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador. O Itaú Soberano RF Simples teve suas demonstrações financeiras relativas aoexercício social findo em 31 de outubro de 2024 devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 21 de janeiro de 2025, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram apropriadas receitas no montante de R$ 353 (R$ 383 em 2023), oriundo da somatória das rubricas “Receitas de cotas de fundo de renda fixa” e “Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa”.

6. Aplicações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui saldo das aplicações financeiras no montante de R$ 483 (R$ 412 em 2023), representados por CDB e saldo em conta garantia relacionada a obrigações por securitização de recebíveis.

Aplicação	31/12/2024	31/12/2023
Certificados de depósitos bancários	482	341
Conta garantia	1	71
Total	**483**	**412**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram apropriadas receitas no montante de R$ 151, na rubrica de “Receitas sobre depósitos em garantia” referente as aplicações financeiras representadas por Certificados de Depósitos Bancários mantidos em conta garantia relacionada a obrigações por securitização de recebíveis.

7. Ações de companhia fechada

Movimentação de sociedade de propósito específico:

	31/12/2024	31/12/2023
Descrição	**Saldo**	**Saldo**
Saldo Inicial	**71.932**	**26.907**
Capital subscrito na SPE	-	45.000
Capital a integralizar	**(14.719)**	**(14.719)**
(+/-) Ajuste a valor justo	11.453	25
Saldo final	**68.666***	**57.213****

* O saldo corresponde ao valor da companhia subscrito de R$ 83.385 subtraído o capital a integralizar de R$ 14.719.
** O saldo corresponde ao valor da companhia subscrito de R$ 71.932 subtraído o capital a integralizar de R$ 14.719.

Conforme a 2ª alteração do contrato social da Renda Preferencial Empreendimentos Imobiliários Ltda., datado 13 de setembro de 2021, o Fundo adquiriu por meio de cessão onerosa, 1.000 (mil) quotas, no valor nominal de R$ 1,00 cada, perfazendo o montante de R$ 1, pendente de integralização, livres e desembaraçadas de quaisquer dúvidas, gravames, ônus ou encargos.

Conforme a 3ª alteração do contrato social da Renda Preferencial Empreendimentos Imobiliários Ltda., datado 14 de dezembro de 2021, o Fundo celebrou o aumento do capital social da Sociedade Investida, de R$ 2.500, mediante a emissão de 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) quotas, no valor nominal de R$ 1,00, totalmente subscrito e a serem integralizadas em moeda corrente nacional, créditos de bens, até o dia 31 de dezembro de 2023.

Conforme a 4ª alteração do contrato social da Renda Preferencial Empreendimentos Imobiliários Ltda., datado de 29 de junho de 2022, o Fundo celebrou o aumento do capital social da Sociedade Investida, de R$ 2.501 para R$17.978, mediante a emissão de 15.477 (quinze milhões, quatrocentos e setenta e sete mil) quotas, no valor nominal de R$1,00 cada,em tudo idênticas as anteriormente existentes, totalmente subscritas e integralizadas.

Conforme a 5ª alteração do contrato social da Renda Preferencial Empreendimentos Imobiliários Ltda., datado de 23 de dezembro de 2022, o Fundo celebrou o aumento do capital social da Sociedade Investida, de R$17.978 para R$ 26.268, mediante a emissão de 8.290.346 (oito milhões, duzentas e noventa mil, trezentas e quarenta e seis) quotas, no valornominal de R$1,00 cada, em tudo idênticas as anteriormente existentes, totalmente subscritas e integralizadas.

Conforme a 6ª alteração do contrato social da Renda Preferencial Empreendimentos Imobiliários Ltda., datado de 27 de março de 2023, o Fundo celebrou o aumento do capital social da Sociedade Investida, de R$26.268 para R$71.268, mediante a emissão de 45.000.000 (quarenta e cinco milhões) quotas, no valornominal de R$1,00 cada, em tudo idênticas as anteriormente existentes, integralmente subscritas e parcialmente integralizadas.

A sociedade tem por objeto social, compra e venda de imóveis próprios, outras sociedades de participação (exceto holdings), holdings de instituições não-financeiras e aluguel de imóveis próprios.

O capital social da sociedade, totalmente subscrito e parcialmente integralizado, é de R$ 71.268 (R$ 71.268 em 2023), dividido em 71.267.922 (71.267.922 em 2023) quotas com valor nominal de R$ 1,00 cada, todas de titularidade do único sócio VBI Renda Preferencial Fundo de Investimento Imobiliário.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o fundo possui capital a integralizar de R$ 14.719. O Fundo detém 100% do capital social da Companhia Investida.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram apropriadas receitas no montante de R$ 6.070 (R$ 2.636 em 2023), oriundo de dividendos distribuídos da Renda Preferencial Empreendimentos Imobiliários Ltda.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram apropriadas receitas no montante de R$ 11.453 (R$ 25 em 2023), oriundo do ajuste a valor justo da investida.

Mensuração ao valor justo

Em 31 de dezembro de 2024, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo valor justo no montante de R$ 83.385 (R$ 71.932 em 2023), mediante laudo de avaliação realizado pela Binswanger (utilizando a abordagem de receitas através do fluxo de caixa descontado) na data base de novembro de 2024, tendo como principais premissas:

- Período de Fluxo: 14 anos (15 anos em 2023)
- Taxa de desconto: 8,00% ao ano (7,00% ao ano em 2023)

A SPE registrada pelo seu valor justo que está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger Brazil, emitido em setembro de 2024 e aprovado pela Administradora em dezembro de 2024. O valor justo correspondente aos imóveis da SPE está suportado pelo mesmo laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado e dados comparativos dos empreendimentos e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Metodologia: Abordagem de custo e receita

Abordagem de custo: A técnica de abordagem de custo reflete o valor que seria necessário atualmente para substituir a capacidade de serviço de ativo, ou seja, um custo de reposição atual. Abordagem de receita: A abordagem de receita converte valores futuros em um valor único atual, ou seja, em um valor atual.

8. Direitos reais de superfície

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a posição dos ativos está representada em conformidade com os quadros a seguir:

Projeto	Situação atual	Saldo em 31/12/2023	Ajuste ao valor justo	Distrato	Saldo em 31/12/2024
Portugal	Concluído	4.999	(429)	-	4.688
Limeira	Concluído	25.993	(3.265)	-	22.752
Thera Faria Lima	Concluído	2.536	(248)	-	2.282
Roberto Marinho	Concluído	28.073	(2.032)	-	25.972
Ribeirão Preto	Concluído	32.932	(1.799)	-	31.066
Total		**94.533**	**(7.773)**	**-**	**86.760**

Projeto	Situação atual	Saldo em 31/12/2022	Ajuste ao valor justo	Distrato	Saldo em 31/12/2023
Portugal	Concluído	5.000	(1)	-	4.999
Limeira	Concluído	25.914	79	-	25.993
Thera Faria Lima	Concluído	2.529	7	-	2.536
Roberto Marinho	Concluído	27.956	117	-	28.073
Ribeirão Preto	Concluído	32.708	224	-	32.932
Mansões Campinas	Distratado	34.732	(3.924)	(30.808)	-
Total		**128.839**	**(3.498)**	**(30.808)**	**94.533**

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui obrigações a pagar referente as aquisições de direitos de superfícies no montante de R$ 17.510 (R$ 17.300 em 2023), sendo, que o valor de R$ 2.064 (R$ 1.760 em 2023) representa obrigações no passivo circulante e R$ 15.446 (R$ 15.540 em 2023) no passivo não circulante. O Fundo pagou o montante de R$ 1.872 (R$ 1.760 em 2023) referente a amortização e atualizações monetárias na aquisição de imóveis.

Descrição	Portugal	Limeira	Ribeirão Preto	Total
Saldo em 31/12/2023	2.374	8.324	6.602	17.300
Pagamento de parcelas efetuados no exercício	(271)	(909)	(692)	(1.872)
Ajuste a valor justo no passivo	254	1.148	680	2.082
Saldo em 31/12/2024	**2.357**	**8.563**	**6.590**	**17.510**

Descrição	Portugal	Limeira	Ribeirão Preto	Mansões Campinas	Total
Saldo em 31/12/2022	2.400	8.424	6.582	9.696	27.101
Pagamento de parcelas efetuados no exercício	(255)	(869)	(636)	-	(1.760)
Distrato	-	-	-	(9.882)	(9.882)
Ajuste a valor justo no passivo	229	769	656	187	1.841
Saldo em 31/12/2023	**2.374**	**8.324**	**6.602**	**-**	**17.300**

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo possui obrigações de contrato de construção pelo regime de empreitada global (“contrato”), pelo qual o Fundo e contratada pactuaram a prestação de serviços de engenharia e construção com fornecimento de mão de obras e equipamentos para a construção, referente aos seguintes projetos imobiliários:

Descrição	Limeira	Thera Faria Lima	Ribeirão Preto	Total
Total de benfeitorias e custos a pagar em 31/12/2023	818	578	970	2.266
Pagamentos realizados no exercício	-	-	-	-
Total de benfeitorias e custos a pagar em 31/12/2024	**818**	**578**	**970**	**2.266**
Benfeitoria e custos - Curto prazo	818	578	970	2.266
Benfeitoria e custos - Longo prazo	-	-	-	-
Total de benfeitorias e custos a pagar em 31/12/2024	**818**	**578**	**970**	**2.266**

Descrição	Portugal	Limeira	Thera Faria Lima	Roberto Marinho	Ribeirão Preto	Mansões Campinas	Total
Total de benfeitorias e custos a pagar em 31/12/2022	**224**	**2.148**	**1.164**	**299**	**5.445**	**24.032**	**33.312**
Pagamentos realizados no exercício	(224)	(1.330)	(686)	(299)	(4.475)	-	(7.014)
Distrato ocorrido no exercício	-	-	-	-	-	(24.032)	(24.032)
Total de benfeitorias e custos a pagar em 31/12/2023	**-**	**818**	**478**	**-**	**970**	**-**	**2.266**
Benfeitoria e custos - Curto prazo	-	818	478	-	970	-	2.266
Benfeitoria e custos - Longo prazo	-	-	-	-	-	-	-
Total de benfeitorias e custos a pagar em 31/12/2023	**-**	**818**	**478**	**-**	**970**	**-**	**2.266**

I) Portugal

Em 13 de setembro de 2021, o Fundo celebrou a aquisição do direito real de superfície (pelo prazo de 360 meses), tornando o Fundo único e exclusivo superficiário de imóvel urbano e comercial área total de 1.000 m², localizado na avenida Portugal, nº 690, Centro, cidade de Santo André - SP, objeto da matrícula nº 63.015 do 1º Registro de Imóveis de Santo André - SP, a referida aquisição foi realizada pelo valor de R$ 3.482, tendo liquidação a prazo dentro de 180 parcelas mensais de R$ 19 (o valor das parcelas mensais será reajustado anualmentecom base na variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)), as parcelas terão vencimento todo o dia 10 do mês subsequente (desde que esteja adimplente a locação atípicado imóvel (no qual o superficiário figura como locador)), sob pena de multa de 2%, juros de mora de 1% ao mês pro rata die e atualização monetária pela variação do índice de correçãoaplicável. Além da liquidação desses valores, o Fundo na posição de superficiário se compromete a efetuar o pagamento do Imposto sobre a Propriedade Urbana (IPTU), bem como as demais taxas e despesas de consumo relacionadas ao imóvel na qual o Fundo detémo direito de superfície.

Em 31 de dezembro de 2024, o ativo está marcado no Fundo pelo valor justo de R$ 4.688 (R$ 4.999 em 2023), mediante laudo de avaliação realizado pela Binswanger (utilizando a abordagem de receitas através do fluxo de caixa descontado) na data base de novembro de 2024, tendo como principais premissas:

- Período de fluxo: 12 anos (15 anos em 2023)
- Taxa de desconto: 8,00% ao ano (7,00% ao ano em 2023)

Em 31 de dezembro de 2024, há remanescente o valor de R$ 2.357 (R$ 2.374 em 2023) a pagar pela aquisição do direito real de superfície (valor atualizado por fluxo de caixa descontado mediante a taxa implícita de 6,34%) e não há saldo referente ao compromisso de benfeitorias a realizar para

cumprimento de condição/obrigaçãoprevista em contrato de locação atípica.

II) Limeira

Em 17 de dezembro de 2021, o Fundo celebrou a aquisição do direito real de superfície (peloprazo de 180 meses), tornando o Fundo único e exclusivo superficiário de imóvel urbano e comercial com área total de 6.868,18 m², localizado na avenida Comendador Agostinho Prada, nº 3.080, Jardim Maria Buchi Modeneis, na cidade de Limeira - SP, objeto da matrículanº 103.167 do 2º Registro de Imóveis de Limeira - SP, a referida aquisição foi realizada pelo valor de R$ 12.103, tendo liquidação a prazo dentro de 178 parcelas mensais de R$ 68 (o valor das parcelas mensais será reajustado anualmente com base na variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)), as parcelas terão vencimento todo o dia 10 do mês subsequente, (desde que esteja adimplente a locação atípica do imóvel (no qual o superficiáriofigura como locador)), sob pena de multa de 2%, juros de mora de 1% ao mês pro rata die e atualização monetária pela variação do índice de correção aplicável. Além da liquidação desses valores, o Fundo na posição de superficiário se compromete a efetuar o pagamento do imposto sobre a propriedade urbana (IPTU), bem como as demais taxas e despesas de consumo relacionadas ao imóvel na qual o Fundo detém o direito de superfície.

Em 31 de dezembro de 2024, o ativo está marcado no Fundo pelo valor pelo valor justo de R$ 22.752 (R$ 25.993 em 2023), mediante laudo de avaliação realizado pela Binswanger (utilizando a abordagem de receitas através do fluxo de caixa descontado) na data base de novembro de 2024, tendo como principais premissas:

- Período de Fluxo: 12 anos (15 anos em 2023)
- Taxa de desconto: 8,00% ao ano (7,00% ao ano em 2023)

Em 31 de dezembro de 2024, há remanescente o valor de R$ 8.563 (R$ 8.324 em 2023) a pagar pela aquisição do direito real de superfície (valor atualizado por fluxo de caixa descontado mediante a taxa implícita de 5,99%) e o valor de R$ 818 (R$ 818 em 2023) referente ao compromisso de benfeitorias a realizar (para cumprimento de condição/obrigaçãoprevista em contrato de locação atípica).

III) Thera Faria Lima

Em 17 de dezembro de 2021, o Fundo celebrou direito real de superfície (pelo prazo de 240 meses), tornando o Fundo superficiário de imóvel urbano e comercial com área total de 660.530 m², localizado na Rua Paes Leme, nº 215, no 45º subdistrito, Pinheiros, com área privativa coberta edificada de 402,530m², área edificada total de 402,530m², área comum descoberta de 258,000m², área total (edificada + descoberta) de 660,530m², incluindo o direito a 8 vagas indeterminadas pequenas, 1 vaga PNE, 1 vaga para utilitários e 2 vagas para motocicletas na garagem localizada no pavimento térreo, cabendo-lhe a fração ideal de 0,0044694 no terreno descrito na matrícula nº 125.998, na qual sob nº 286 foi registrada a instituição e especificação do condomínio, tendo sido a convenção registrada sob nº 12.790 no Livro 3-Auxiliar desta Serventia." ("Imóvel"), objeto da matrícula nº 143.716 do 10º Registrode Imóveis de São Paulo - SP, a referida aquisição foi realizada pelo de forma gratuita. O Fundo na posição de superficiário se compromete a efetuar o pagamento do imposto sobre apropriedade urbana (IPTU), bem como as demais taxas e despesas de consumo relacionadasao imóvel na qual o Fundo detém o direito de superfície.

Em 31 de dezembro de 2024, o ativo está marcado no Fundo pelo valor justo de R$ 2.282 (R$ 2.536

em 2023), mediante laudo de avaliação realizado pela Binswanger (utilizando a abordagem de receitas através do fluxo de caixa descontado) na data base de novembro de 2024, tendo como principais premissas:

- Período de Fluxo: 12 anos (15 anos em 2023)
- Taxa de desconto: 8,00% ao ano (7,00% ao ano)

Em 31 de dezembro de 2024, há remanescente o valor de R$ 578 (R$ 578 em 2023) referente ao compromisso de benfeitorias a realizar (para cumprimento de condição/obrigação prevista em contrato de locação atípica).

IV) Roberto Marinho

Em 21 de dezembro de 2021, o Fundo celebrou a aquisição do direito real de superfície (peloprazo de 240 meses), tornando o Fundo único e exclusivo superficiário de imóvel urbano e comercial com área total de 6.116,69 m², localizado na Rua Bernardino de Campos, nº 1.033,Campo Belo, na cidade de São Paulo - SP, objeto da matrícula nº 255.776 do 15º Registro deImóveis de São Paulo - SP, a referida aquisição foi realizada pelo valor de R$ 20.617, tendo integral liquidação em dentro do período findo em 31 de dezembro de 2021. O Fundo na posição de superficiário se compromete também a efetuar o pagamento do imposto sobre a propriedade urbana (IPTU), bem como as demais taxas e despesas de consumo relacionadasao imóvel na qual o Fundo detém o direito de superfície.

Em 31 de dezembro de 2024, o ativo está marcado no Fundo pelo valor justo de R$ 25.972 (R$ 28.073 em 2023) mediante laudo de avaliação realizado pela Binswanger (utilizando a abordagem de receitas através do fluxo de caixa descontado) na data base de novembro de 2024, tendo como principais premissas:

- Período de fluxo: 12 anos (15 anos em 2023)
- Taxa de desconto: 8,00% ao ano (7,00% ao ano em 2023)

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o Fundo não possui saldo referente ao compromisso de benfeitorias a realizar (para cumprimento de condição/obrigação prevista em contrato de locação atípica).

V) Ribeirão Preto

Em 14 de dezembro de 2022, o Fundo celebrou a aquisição do direito real de superfície (peloprazo de 180 meses), tornando o Fundo único e exclusivo superficiário de imóvel urbano e comercial com área total de 6.024m², localizado na avenida Heráclito Fontoura Sobral Pinto, nº 350, na cidade de Ribeirão Petro - SP, objeto da matrícula nº 134.893 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto - SP, a referida aquisição foi realizada pelo valor de R$ 9.906, tendo liquidação a prazo dentro de 180 parcelas mensais de R$ 55 (o valor das parcelas mensais será reajustado anualmente com base na variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)), as parcelas terão vencimento todo o dia 10 do mês subsequente,(desde que esteja adimplente a locação atípica do imóvel (no qual o superficiário figura comolocador)), sob pena de multa de 2%, juros de mora de 1% ao mês pro rata die e atualização monetária pela variação do índice de correção aplicável. Além da liquidação desses valores, o Fundo na posição de superficiário se compromete a efetuar o pagamento do imposto sobrea propriedade urbana (IPTU), bem como as demais taxas e despesas de consumo relacionadas ao imóvel na qual o Fundo detém o direito de superfície.

Em 31 de dezembro de 2024, o ativo está marcado no Fundo pelo valor pelo valor justo de R$ 31.066 (R$ 32.932 em 2023), mediante laudo de avaliação realizado pela Binswanger (utilizando a abordagem de receitas através do fluxo de caixa descontado) na data base de novembro de 2024, tendo como principais premissas:

- Período de Fluxo: 12 anos (15 anos em 2023)
- Taxa de desconto: 8,00% ao ano (7,00% ao ano em 2023)

Em 31 de dezembro de 2024, há remanescente o valor de R$ 6.590 (R$ 6.602 em 2023) a pagar pela aquisição do direito real de superfície (valor atualizado por fluxo de caixa descontado mediante a taxa implícita de 6,13%) e o valor de R$ 970 (R$ 970 em 2023) referente ao compromisso de benfeitorias a realizar(para cumprimento de condição/obrigação prevista em contrato de locação atípica).

VI) Mansões Campinas

Em 14 de dezembro de 2022, o Fundo celebrou a aquisição do direito real de superfície (peloprazo de 180 meses), tornando o Fundo único e exclusivo superficiário de imóvel urbano e comercial com área total de 4.531,70m², localizado na Rua Luiz Otávio, na cidade de Campinas - SP, objeto da matrícula nº 156.253 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas - SP, a referida aquisição foi realizada pelo valor de R$ 15.149, tendo liquidação aprazo dentro de 174 parcelas mensais e sucessivas, sendo: (i) da 1ª parcela até a 12ª parcelano valor mensal de R$ 68 cada; (ii) da 13ª parcela até a 24ª parcela no valor mensal de R$ 79 cada; e (iii) a partir da 25ª parcela e até a última parcela no valor mensal de R$ 89 cada (o valor das parcelas mensais será reajustado anualmente com base na variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)), as parcelas terão vencimento todo o dia 10 do mês subsequente, (desde que esteja adimplente a locação atípica do imóvel (no qual o superficiáriofigura como locador)), sob pena de multa de 2%, juros de mora de 1% ao mês pro rata die e atualização monetária pela variação do índice de correção aplicável. Além da liquidação desses valores, o Fundo na posição de superficiário se compromete a efetuar o pagamento do imposto sobre a propriedade urbana (IPTU), bem como as demais taxas e despesas de consumo relacionadas ao imóvel na qual o Fundo detém o direito de superfície.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo procedeu ao distrato do imóvel objeto da matrícula nº 156.253.

Em 31 de dezembro de 2023, em decorrência do distrato, não existe saldo a pagar pela aquisição do direito real de superfície (valor atualizado por fluxo de caixa descontado mediante a taxa implícita de 7,14%). Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo não possui saldo referente ao compromisso de benfeitorias a realizar (para cumprimento de condição/obrigação prevista em contrato de locação atípica).

A Binswanger Fundada em 1997, é uma empresa de consultoria imobiliária que opera nacionalmente, porém com serviços de alcance global com supervisão de nossa matriz sediada na Filadélfia, EUA. Com sede em São Paulo, a Binswanger Brazil possui um time deprofissionais na gestão de bens imobiliários com experiência na prestação de serviços a clientes corporativos e institucionais no Brasil e no Exterior.

9. Receita de aluguéis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo auferiu receita de R$ 11.029 (R$ 12.220 em 2023) com a locação dos ativos mencionados na Nota 8. Vale ressaltar que as unidades de locação, são imóveis comerciais, distribuídos pelo estado de São Paulo, e suas receitas, são reconhecidas por competência, e podem variar de acordo com critérios para atualização previstos nos respectivos contratos de locação atípica.

As principais características dos contratos de locações, estão abaixo detalhadas:

Projeto:	**Portugal**
Matrícula/Cartório	63.015 do 1º Registro de Imóveis de Santo André- SP
Aluguel mensal	R$51
Remuneração atípica	R$27
Remuneração típica	R$22
Índice de correção	IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo.
Data base de correção	Outubro de 2024
Data do início do contrato	01/10/2021
Prazo de locação	15 (quinze) anos

Projeto:	**Limeira**
Matrícula/Cartório	103.167 do 2º Registro de Imóveis de Limeira/SP
Aluguel mensal	R$253
Remuneração atípica	R$163
Remuneração típica	R$72
Índice de correção	IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo.
Data base de correção	Dezembro de 2024
Data do início do contrato	01/08/2021
Prazo de locação	15 (quinze) anos

Projeto:	**Thera Faria Lima**
Matrícula/Cartório	143.716 do 10º Registro de Imóveis de São Paulo/SP
Aluguel mensal	R$26
Índice de correção	IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo.
Data base de correção	Dezembro de 2024
Data do início do contrato	01/01/2022
Prazo de locação	15 (quinze) anos

Projeto:	**Roberto Marinho**
Matrícula/Cartório	255.776 do 15º Registro de Imóveis de São Paulo/SP
Aluguel mensal	R$284
Índice de correção	IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo.
Data base de correção	Dezembro de 2024

Data do início do contrato	01/10/2021
Prazo de locação	15 (quinze) anos

Projeto:	**Ribeirão Preto**
Matrícula/Cartório	134.893 do 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP
Aluguel mensal	R$324
Remuneração atípica	R$246
Remuneração típica	R$ 55
Índice de correção	IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo.
Data base de correção	Dezembro de 2024
Data do início do contrato	01/02/2023
Prazo de locação	15 (quinze) anos

10. Obrigação por securitização de recebíveis

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, as obrigações por securitização de recebíveis estão apresentados conforme abaixo:

Papel	**Emissão**	**Vencimento**	**Valor total em 31/12/2024**	**% do PL**
CCI Limeira	22/05/2023	31/12/2036	9.741	9,49%
CCI Ribeirão Preto	22/05/2023	31/12/2027	13.673	13,33%
CCI Roberto Marinho	22/05/2023	31/12/2036	15.034	14,65%
Total			**38.449**	**37,48%**

Papel	**Emissão**	**Vencimento**	**Valor total em 31/12/2023**	**% do PL**
CCI Limeira	22/05/2023	31/12/2036	9.923	10,00%
CCI Ribeirão Preto	22/05/2023	31/12/2027	13.929	14,03%
CCI Roberto Marinho	22/05/2023	31/12/2036	15.315	15,43%
Total			**39.167**	**39,46%**

Conforme Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 13 de abril de 2023, o Fundo cedeu à True Securitizadora S.A., os aluguéis devidos pela Companhia Brasileira de Distribuição referente aos imóveis denominados Projeto Limeira, Projeto Ribeirão Preto e Projeto Roberto Marinho, pelo período de 15 anos, mediante a emissão de uma Cédula de Crédito Imobiliário sem garantia real e sob a forma escritural, sendo a 146ª Emissão da True Securitizadora S.A.

O valor nominal dos créditos cedidos é de R$ 113.149, sendo o valor da cessão de R$ 65.983, conforme características abaixo:
Devedora: Companhia Brasileira de Distribuição
Valor nominal da cessão: R$113.149
Valor da cessão: R$ 65.983
Prazo: 15 anos

Reajuste: anual pelo IPCA + 7%

Em 18 de agosto de 2023, foi aprovado, mediante Ata de Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 146ª Emissão da True Securitizados S.A., o cancelamento de 26.048 (vinte e seis mil e quarenta e oito) unidades de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o montante de R$ 26.048 (vinte e seis milhões e quarenta e oito mil reais), de modo que o valor total da cessão foi reduzido de R$ 65.983 para R$ 39.935.

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de recursos decorrentes de obrigações por securitização de recebíveis é composto pelo montante de R$ 38.449 (R$ 39.167 em 2023), onde o valor de curto prazo é de R$ 3.048 (R$ 2.119 em 2023) e de longo prazo é de R$ 35.401 (R$ 37.048 em 2023).

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo já efetuou o pagamento de securitização de recebíveis no montante de R$ 4.901 (R$ 3.508 em 2023).

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de custos de estruturação de securitização de recebíveis é composto pelo montante de R$ 185 (R$ 199 em 2023) e incorreu despesas no montante de R$ 14 (Em 2023 – R$ 6 positivo).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo incorreu em juros e atualizações monetárias no montante de R$ 4.183 (R$ 1.421 em 2023) que corresponde a atualização do valor securitizado pela sua respectiva taxa de desconto.

11. Encargos e taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos outros ativos e ativos imobiliários, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo paga ao administrador uma taxa de administração, equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimomensal de R$ 15, valor este atualizado anualmente, a partir de 1º de julho de 2022, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística — IBGE. Durante o período em que o Fundo possuir ativos imobiliários representando pelo menos 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo em fase de construção ou retrofit, o valor mínimo mensal da taxade administração será de R$ 30, atualizado anualmente, a partir da primeira integralização decotas, pela variação positiva do IPCA. Fica desde já ajustado entre as partes que a apresentação de relatório da gerenciadora da obra indicando sua conclusão substancial indica o término de fase de construção ou retrofit de determinado ativo imobiliário. A gestora deverá enviar mensalmente à administradora informação sobre os ativos imobiliários que se encontram em fase de construção ou retrofit.

A remuneração definida acima 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 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento ocorreu no 5º(quinto) dia útil do mês subsequente à data da primeira integralização de cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de administração e gestão foi de R$ 213 (R$ 205 em 2023), remanescendo a pagar a quantia de R$ 18 (R$ 17 em 2023).

12. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 5º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimentodos 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 em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da reserva de contingência nos termos do regulamento e combase em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**2024**	**2023**
Lucro líquido do exercício	14.607	9.855
Ajuste ao valor justo de investida	(11.453)	(25)
Ajuste ao valor justo de direitos reais de superfície	7.773	1.400
Aluguéis a receber	(61)	7
Ajuste de distribuição amortização de captação de recursos	1.494	612
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	6	(62)
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**12.366**	**11.787**
Rendimentos apurados	**12.243**	**11.860**
Rendimentos apropriados	**11.266**	**11.860**
Rendimentos a distribuir	(957)	(1.221)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	1.221	419
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**11.530**	**11.058**
% do resultado do exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	99,01%	100,62%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	123	73

Em 31 de dezembro de 2024, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício (considerando-se o rendimento pago no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi de R$ 11,77 (onze reais e setenta e sete centavos) (R$ 11,71 (onze reais e setenta e um centavos) em 2023).

Os rendimentos apropriados cálculados utilizando o lucro base caixa está considerando integralmente o período compreendido entre dezembro de 2023 e novembro de 2024, garantindo que todos os valores pertinentes a esse intervalo estejam devidamente refletidos na análise. Os valores apurados em dezembro de 2024 no montante de R$ 1.567 foram apropriados e liquidados em fevereiro de 2025

13. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo está composto por 957.266 cotas com o valor de R$ 107,17 (cento e sete reais e dezessete centavos), totalizando R$ 102.594 (957.266 cotas com o valor de R$ 103,68 (cento e três reais e sessenta e oito centavos), totalizando R$ 99.253 em 2023).

13.1. Emissão e integralização de cotas

Conforme boletim de subscrição de cotas nº1, datado em 24 de agosto de 2021, foi celebradaa oferta pública com esforços de distribuição das cotas da 1ª (primeira) emissão Fundo, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, no valor unitário de R$ 100,00 ("cotas" e "valor da cota", respectivamente), totalizando o volume de até R$ 200.000 ("oferta" e "volume total da oferta", respectivamente), nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476") e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472").

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve emissão e integralização de novas cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, ocorreu a integralização de 51.642 cotas totalizando o valor de R$ 5.165.

13.2. Resgates de cotas

Não haverá resgate de cotas senão pela liquidação antecipada do Fundo.

14. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a rentabilidade (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre a o patrimônio líquido inicial adicionado das integralizações ocorridas no exercício) foi positivo em 14,72% (foi positivo em 9,73% em 2023).

15. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valores	**Percentual**	**Valores**	**Percentual**
Taxa de administração e gestão	213	0,21%	205	0,20%
Despesas de auditoria e custódia	157	0,16%	84	0,08%
Despesa de fiscalização CVM	20	0,02%	64	0,06%
Despesa de consultoria	-	0,00%	46	0,05%
Outras despesas operacionais	7	0,01%	97	0,10%
	397	**0,40%**	**496**	**0,49%**

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício no valor de R$ 99.312 (R$ 100.110 em 2023).

16. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, 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 à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 ida IN 1.585.

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:

a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
b) 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.

17. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

18. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, são prestados pela própria administradora.

19. Partes relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício, conformedemonstrado a seguir:

Em 31 de dezembro de 2024:

Descrição	Instituição	Relacionamento	Saldo em 31/12/2024
Despesa com taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administração	213
Taxa de administração a pagar	BRL Trust DTVM S.A.	Administração	18

Em 31 de dezembro de 2023:

Descrição	Instituição	Relacionamento	Saldo em 31/12/2023
Despesa com taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administração	205
Taxa de administração a pagar	BRL Trust DTVM S.A.	Administração	17

20. Derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios de 31 de dezembro de 2024 e 2023.

21. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguintehierarquia 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 ativose 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 Nível2.

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 em 31 dedezembro de 2024:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	4.677	-	4.677
Ações de companhias fechadas	-	-	83.385	83.385
Direitos reais de superfície	-	-	86.760	86.760
Total	**-**	**4.677**	**170.145**	**174.822**

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 dedezembro de 2023:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	5.890	-	5.890
Ações de companhias fechadas	-	-	71.932	71.932
Direitos reais de superfície	-	-	94.533	94.533
Total	**-**	**5.890**	**166.465**	**172.355**

A demonstração das mudanças no valor justo de ativos ou passivos de origem em direitos reais de superfície estão demonstradas na Nota 8 “Direitos reais de superfície”.

22. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da administradora,assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

23. Alterações estatuárias

Em 10 de junho de 2024 por meio da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotista foi aprovada as demonstrações financeiras do Fundo, acompanhadas do respectivo relatório do auditor independente, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

Em 06 de dezembro de 2024 por meio do Ato do Administrador, houve alteração do regulamento na definição de “Gestor” no parágrafo 3° do artigo 1º, considerando que em 05 de dezembro de 2024, a Pátria - VBI Securities Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o n° 11.274.775/0001-71 (“VBI RE”), atual gestora do Fundo (“Gestora”), passou por uma operação de cisão parcial na qual a parcela cindida, composta por, dentre outros ativos, a posição contratual da VBI RE no contrato de gestão do Fundo celebrado com a Administradora, foi incorporada pela Pátria - VBI Securities Ltda. (nova denominação da VBI Securities Ltda.), o que acarretou a sucessão legal da VBI Sec.

24. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução no 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que

não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, que seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

25. Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08. Até a data destas demonstrações financeiras, o Fundo ainda não estava adaptado. A Administradora está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações contábeis, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

26. Eventos subsequentes

Em 26 de fevereiro de 2026, por meio de Ata da Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovada a inclusão do Art. 50 no regulamento do Fundo, estabelecendo que a amortização parcial de cotas poderá ser realizada por recomendação do gestor.

Luiz Carlos Altemari
Contador CRC-1SP16561-7

Marcelo Vieira Francisco
Diretor Responsável