Terra - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 13.320.290/0001-00)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 (data de encerramento do exercício social e data da transferência da Administração do Fundo)

KPDS 1421923

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras **3**

Balanços patrimoniais **7**

Demonstrações dos resultados **8**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido **9**

Demonstrações dos fluxo de caixa - método direto **10**

Notas explicativas às demonstrações financeiras **11**

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administração do
Terra - Fundo de Investimento Imobiliário
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Terra - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 (data de encerramento exercício social e data da transferência da Administração do Fundo) 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 Terra - Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Valor justo das propriedades para investimento	
Veja a nota explicativa nº 5 das demonstrações financeiras	
Principal assunto de auditoria	**Como nossa auditoria conduziu esse assunto**
Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R$ 297.441 mil, que são mensurados pelos seus valores justos, determinados com base em laudos de avaliação econômico financeira, elaborados por avaliador independente, que utilizam, dentre outros, dados e premissas, tais como período projetivo, taxa de desconto, taxa de capitalização, grau de fundamentação, grau de precisão e fator de comercialização. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar os valores justos dessas propriedades para investimento e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e dados do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram: • Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas de *Corporate Finance* e *Tangible Assets Valuation* ("TAV"), da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação dos laudos, tais como período projetivo, taxa de desconto, taxa de capitalização, grau de fundamentação, grau de precisão, fator de comercialização, entre outras; • Análise, com o auxílio de nossos especialistas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 administração.

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

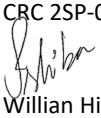
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 F SP



Willian Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP281835/O-2

Terra - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 13.320.290/0001-00

(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 (data de encerramento do exercício social e data da transferência da Administração do Fundo) e 2023

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa		**1.091**	**0,36%**	**1.606**	**0,62%**
Disponibilidades		**1**	**0,00%**	**1**	**0,00%**
Itaú Unibanco S.A.		1	0,00%	-	0,00%
BRL Trust DTVM S.A.	**3.a**	-	0,00%	1	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa		**1.090**	**0,36%**	**1.605**	**0,62%**
BTG Pactual CDB Crédito Privado		1.061	0,35%	-	0,00%
Itaú Gold Corporate Crédito Privado	**3.b**	29	0,01%	1.605	0,62%
Contas a receber		**1.350**	**0,45%**	**909**	**0,35%**
Aluguéis a receber	**5**	1.350	0,45%	909	0,35%
		2.441	**0,81%**	**2.515**	**0,97%**
Não circulante					
Propriedades para investimento		**297.441**	**99,24%**	**256.068**	**99,10%**
Imóveis acabados	**4**	297.441	99,24%	256.068	99,10%
Total do ativo		**299.882**	**100,05%**	**258.583**	**100,07%**
Passivo					
Circulante		**150**	**0,05%**	**179**	**0,07%**
Auditoria e custódia		109	0,04%	104	0,04%
Obrigações por aquisição de imóveis		-	0,00%	39	0,02%
Taxa de administração e gestão		32	0,01%	28	0,01%
Condomínio a pagar		9	0,00%	8	0,00%
Total do passivo		**150**	**0,05%**	**179**	**0,07%**
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		179.782	59,78%	147.767	57,18%
Amortização de cotas		(19.600)	(6,54%)	(17.000)	(6,58%)
Distribuição de rendimentos a cotistas	**10**	(66.290)	(22,12%)	(3.000)	(1,16%)
Lucros acumulados		205.840	68,67%	130.637	50,56%
Total do patrimônio líquido	**8**	**299.732**	**99,79%**	**258.404**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**299.882**	**99,84%**	**258.583**	**100,07%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Terra - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 13.320.290/0001-00

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 (data de encerramento do exercício social e data da transferência da Administração do Fundo) 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**	12.458	9.288
		12.458	**9.288**
Propriedades para investimento			
Lucro na venda de imóveis	**4. b**	25.852	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**4. c**	37.674	39.161
		63.526	**39.161**
Despesas de propriedades para investimento			
Despesas de tributos municipais e federais		(202)	(66)
Outras receitas (despesas) de propriedades para investimento		(22)	(396)
		(224)	**(462)**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**75.760**	**47.987**
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**75.760**	**47.987**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundos de renda fixa	**3. b**	226	736
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(51)	(615)
		175	**121**
Outras despesas			
Despesas de auditoria e custódia		(218)	(319)
Taxa de administração e gestão	**13**	(376)	(331)
Despesa de consultoria		(113)	(39)
Taxa de fiscalização da CVM		(30)	(38)
Outras receitas/(despesas)	**11 e 13**	5	(710)
		(732)	**(1.437)**
Lucro líquido dos exercícios		**75.203**	**46.671**
Quantidade de cotas em circulação		**142.279**	**124.783**
Lucro por cota - R$		**528,56**	**374,02**
Valor patrimonial da cota - R$		**2.106,65**	**2.070,83**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Terra - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 13.320.290/0001-00

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 dezembro de 2024 (data de encerramento do exercício social e data da transferência da Administração do Fundo) e 2023

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2022	**8**	**113.247**	**(17.000)**	**-**	**83.966**	**180.213**
Cotas integralizadas	**7. a**	34.520	-	**-**	-	34.520
Resultado do exercício		-	-	**-**	46.671	46.671
Distribuição de rendimentos		-	-	(3.000)	-	(3.000)
Em 31 de dezembro de 2023	**8**	**147.767**	**(17.000)**	**(3.000)**	**130.637**	**258.404**
Cotas integralizadas	**7. a**	32.015	-	**-**	-	32.015
Cotas amortizadas		-	(2.600)	**-**	-	(2.600)
Resultado do exercício		-	-	**-**	75.203	75.203
Distribuição de rendimentos		-	-	(63.290)	-	(63.290)
Em 31 de dezembro de 2024	**8**	**179.782**	**(19.600)**	**(66.290)**	**205.840**	**299.732**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Terra - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 13.320.290/0001-00

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

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 (data de encerramento do exercício social e data da transferência da Administração do Fundo) e 2023

Em milhares de reais

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis		12.017	8.909
Rendimentos de cotas de fundos de investimento		175	736
Pagamento de impostos e taxas		(202)	(681)
Pagamento de despesas de condomínio		(22)	(403)
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão		(372)	(333)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia		(213)	(289)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(30)	(38)
Pagamento de despesas de consultoria		(113)	(39)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		6	(710)
Caixa líquido das atividades operacionais		**11.246**	**7.152**
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Aquisições de propriedades para investimentos - imóveis para renda	**4. a**	(32.796)	(37.747)
Recebimento pela venda de imóveis	**4. b**	54.910	**-**
Caixa líquido das atividades de investimentos		**22.114**	**(37.747)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos			
Cotas integralizadas		32.015	34.520
Cotas amortizadas		(2.600)	-
Rendimentos pagos		(63.290)	(3.000)
Caixa líquido das atividades de financiamentos		**(33.875)**	**31.520**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(515)**	**925**
Caixa e equivalentes de caixa - início dos exercícios		**1.606**	**681**
Caixa e equivalentes de caixa - fim dos exercícios		**1.091**	**1.606**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Terra - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 13.320.290/0001-00)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 (data de encerramento do exercício social e data da transferência da Administração do Fundo) e 2023

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

1. Contexto operacional

O Terra - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") iniciou suas atividades em 23 de janeiro de 2012 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado nos termos da Instrução CVM nº 175/22, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 29 de setembro de 2015.

O Fundo é destinado exclusivamente a um determinado grupo de investidores qualificados, assim definidos pelo Artigo 11 da Instrução CVM n° 30/2021.

O objetivo do Fundo é a compra, venda, locação ou arrendamento de bens imóveis localizados em áreas rurais ou urbanas, observadas as formalidades estabelecidas no regulamento do Fundo.

O Fundo pode ainda investir em quaisquer outros ativos financeiros, conforme permitido pela legislação vigente, sem necessidade de consulta prévia aos cotistas pela administradora, observadas as recomendações do comitê de investimento.

Os cotistas ao fazerem aplicações neste Fundo estão expostos ao risco de perda do capital investido sem que conte com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516, a Resolução CVM nº 175 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, juntamente com a transferência da administração do Fundo, que ocorreu concomitantemente ao término do exercício social do Fundo, conforme deliberação apresentada na nota explicativa n° 25.

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

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

3. Principais práticas contábeis

i) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e cotas de fundos de renda fixa que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente

conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

ii) Classificação de 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 mantido principalmente 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 classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

iii) 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, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado ("VJR"): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Ativos financeiros ao 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 categoria as rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento.

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

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.

Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação
Os passivos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Provisões e Contas a Pagar: referem-se a despesas administrativas previstas no regulamento ou acordos contratuais do Fundo.

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

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 bem-informadas, 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 e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

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

(i) Mensuração dos ativos financeiros

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

(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.

iv) Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de 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, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. A entidade determina o valor justo da propriedade para investimento sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas.

v) 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 a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: prováveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. 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 jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, 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 ocorrência, de eventos além do controle do Fundo.

vi) Reconhecimento de receitas e despesas

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

vii) Receitas de locação de imóveis

As receitas de locação de imóveis são representadas substancialmente por fazendas e são reconhecidas em função do momento em que os serviços são prestados, de acordo com o regime de competência.

viii) Ativo circulante

Demonstrado pelos valores de realização, incluindo, quando aplicáveis, os rendimentos e as variações monetárias auferidas.

ix) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A administradora do Fundo efetua estimativa 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 consideradas mais relevantes e podem sofrer variação no futuro acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo estão descritos 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, é mensurada mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas acima apresentam, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa n° 5.

4. 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:

a. Depósitos bancários à vista

Em 31 de dezembro de 2024 os depósitos bancários à vista estão representados por conta corrente junto ao Itaú Unibanco S.A. no valor de R$ 1 (em 2023 - BRL Trust DTVM S.A. no valor R$ 1).

b. Cotas de fundos de investimento

Em 31 de dezembro de 2024, as aplicações financeiras de liquidez imediata do Fundo estão representadas conforme abaixo:

31 de dezembro de 2024

	Administradora	Valor de mercado
BTG Pactual CDB Crédito Privado	BTG Pactual	1.061
Itaú Gold Corporate Crédito Privado	Itaú Unibanco	29
		1.090

31 de dezembro de 2023

	Administradora	Valor de mercado
Itaú Gold Corporate Crédito Privado	Itaú Unibanco	1.605
		1.605

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo detém 354.962,031 cotas, representadas pelo montante de R$ 1.061 do Fundo BTG Pactual CDB Crédito Privado, que tem como objetivo, por meio de uma gestão ativa nos mercados de juros, com possibilidade de operações para proteção de carteira, superar a performance do CDI divulgado pela CETIP S.A. – Mercados Organizados (em 2023 o Fundo não possuía aplicação no Fundo BTG Pactual CDB Crédito Privado).

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo detém 1.630,268 cotas, representadas pelo montante de R$ 29 do Fundo Itaú Gold Corporate Crédito Privado Renda Fixa Fundo de Investimento em cotas de Fundos de Investimento, que tem como objetivo, aplicar seus recursos em cotas de classes de fundos de investimento tipificadas como “Renda Fixa”, observado que a sua rentabilidade será impactada em virtude dos custos e despesas da Classe e/ou das Subclasses, inclusive taxa de administração, gestão e distribuição. A Classe investida, direta ou indiretamente, deverá observar o limite mínimo de 80% (oitenta por cento) de seu patrimônio isolada ou cumulativamente, em: (i) títulos da dívida pública federal, (ii) ativos financeiros de renda fixa considerados de baixo risco de crédito ou (iii) em ETF que invistam preponderantemente nos ativos anteriormente mencionados (em 2023 – quantidade de 102.258,374 – R$ 1.605).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram apropriadas receitas no montante de R$ 226, apresentado nas demonstrações dos resultados, na rubrica “Receitas de cotas de fundos de renda fixa” (em 2023 – R$ 736).

5. Propriedades para investimento

a) Relação das propriedades para investimento e movimentações

Em 31 de dezembro de 2024 os ativos que compõe as propriedades para investimento da carteira estão apresentadas conforme abaixo:

Propriedades para investimento	Tipo imóvel	Matrícula	Região	Área em metros (m²)	Valor justo 31/12/2023	Compra de imóvel	Custos incrementais	Venda de imóvel	Resultado Venda de imóvel	Ajuste ao valor de mercado	Valor justo 31/12/2024
Fazenda Cachoeira	Acabado	10.319	Uibaí - BA	3.886	16.776	-	-	-	-	2.260	19.036
Fazendas Reunidas Boa Alvorada	Acabado	11.400	Jacobina - BA	3.327	2.977	-	-	-	-	4.955	7.932
Fazendas Reunidas Babilônia	Acabado	11.426	Morro do Chapéu - BA	14.352	62.527	-	-	-	-	21.765	84.292
Fazenda Tubarão	Acabado	1.155	Morro do Chapéu - BA	551	5.657	-	-	-	-	211	5.868
Fazenda Divisão	Acabado	10.253	Morro do Chapéu - BA	486	580	-	-	-	-	35	615
Fazenda Brejões	Acabado	11.903	Morro do Chapéu - BA	2.149	23.303	-	-	-	-	2.806	26.109
Fazenda Bom Jesus I (vi)	Acabado	13,873	Morro do Chapéu - BA	864	6.468	-	-	-	-	3.242	9.710
Fazenda Bom Jesus II (vi)	Acabado	13,874	Morro do Chapéu – BA	414	3.104					1.556	4.661
Terreno Jundiaí **(i)**	Acabado	142.882	Jundiaí - SP	27.093	-	24.261	-	-	-	1.271	25.532
Fazenda Purão	Acabado	152	Riachuelo - RN	409	847	-	-	-	-	168	1.015
Lote 5 – Terreno Jundiaí	Acabado	169.491	Jundiaí - SP	31.613	17.776	-	-	-	-	(969)	16.807
Lote 6 – Terreno Jundiaí	Acabado	169.492	Jundiaí - SP	13.847	7.135	-	-	-	-	193	7.328
Lote 7 – Terreno Jundiaí	Acabado	169.493	Jundiaí - SP	4.500	2.599	-	-	-	-	(201)	2.398
Fazenda Saco da Baraúna Grande **(ii)**	Acabado	1.709	Carnaúba dos Dantas – RN	233.109	-	639	-	-	-	84	723
Fazenda Madrilena **(iii)**	Acabado	1.738	Valença - BA	186.493	-	2.955	-	-	-	99	3.054
Heritage 1	Acabado	199.138	São Paulo -SP	1.024	48.773	-	-	-	-	2.456	51.229
Fazenda Timbaúba	Acabado	2.133	Frei Martinho - PB	79	622	-	-	-	-	21	643
Terreno Oco d´água	Acabado	217	Campo Formoso - BA	473	1.896	-	-	-	-	61	1.957

Propriedades para investimento	Tipo imóvel	Matrícula	Região	Área em metros (m²)	Valor justo 31/12/2023	Compra de imóvel	Custos incrementais	Venda de imóvel	Resultado Venda de imóvel	Ajuste ao valor de mercado	Valor justo 31/12/2024
Fazenda Candeias **(iii)**	Acabado	3.184	Valença - BA	198.700	-	3.116	-	-	-	137	3.253
Fazenda Jangada **(iii)**	Acabado	3.194	Valença - BA	152.520	-	1.786	-	-	-	59	1.845
Fazenda Santa Isabel	Acabado	330	Riachuelo - RN	70	2.101	-	-	-	-	537	2.638
Fazenda Oco d´água	Acabado	3.493	Campo Formoso - BA	495	4.939	-	-	-	-	557	5.496
Fazenda Lagoa de Serra Verde	Acabado	4.928	Touros - RN	64	666	-	-	-	-	25	691
Fazenda Lagoa	Acabado	5.389	Jundiaí - SP	4.274	9.685	-	-	-	-	(5.410)	4.275
Fazenda Descoberta	Acabado	7.156	Campo Formoso - BA	458	372	-	-	-	-	27	399
Fazenda Boa Esperança RN	Acabado	78/79	Touros - RN	1.069	5.298	-	-	-	-	190	5.488
Fazenda Umburana Grande I	Acabado	82	Touros - RN	708	1.596	-	-	-	-	61	1.657
Fazenda Tranquilidade	Acabado	951	Morro do Chapéu - BA	291	254	-	-	-	-	37	291
Hangar Sala 711	Acabado	182.520	Salvador - BA	143	297	-	-	-	-	405	702
Hangar Sala 712	Acabado	182.521	Salvador - BA	102	211	-	-	-	-	288	499
Hangar Sala 713	Acabado	182.522	Salvador - BA	85	177	-	-	-	-	240	417
Hangar Sala 714	Acabado	182.523	Salvador - BA	87	180	-	-	-	-	245	425
Hangar Sala 715	Acabado	182.524	Salvador - BA	93	193	-	-	-	-	263	456
Apartamento Duplex **(iv)**	Acabado	87.287	São Paulo - SP	316	5.220	-	-	(11.200)	5.980	-	-
Heritage 2 **(v)**	Acabado	191.367	São Paulo - SP	564	23.838	-	-	(43.710)	19.872	-	-
Total					**256.068**	**32.757**	**-**	**(54.910)**	**25.852**	**37.674**	**297.441**

(i) Conforme Escritura de Venda e Compra, trasladada em 21 de agosto de 2024, o Fundo adquiriu o imóvel "Terreno Jundiaí", com a área de 27.093,26 metros quadrados, localizado no município de Jundiaí - SP, imóvel esse perfeitamente descrito e caracterizado na Matricula nº 142.882, do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí, do Estado de São Paulo.

O Fundo adquiriu o imóvel pelo valor, acrescido de custos de aquisição, de R$ 24.261, pagos integralmente no curso do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

(ii) Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, trasladada em 3 de maio de 2024, o Fundo adquiriu o imóvel “Fazenda Saco da Baraúna Grande”, com área de 233,1029 (há), localizado no município de Carnaúba dos Dantas – RN, descrito na Matrícula nº 1.709, do Único Ofício de Notas e Registros de Carnaúba dos Dantas, estado Rio Grande do Norte.

O Fundo adquiriu o imóvel pelo valor, acrescido de custos de aquisição, de R$ 639, pagos integralmente no curso do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

(iii) Conforme Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, celebrado em 30 de setembro de 2024, o Fundo adquiriu os seguintes:

a) Imóvel rural, denominado “Fazenda Madrilena”, com área de 186,4930 hectares, com os limites descritos e individualizados na Matrícula nº 1.738, do Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Valença – BA.

b) Imóvel rural, denominado “Fazenda Candeias”, com área de 198,6996 hectares, com os limites descritos e individualizados na Matrícula nº 3.184, do Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Valença – BA.

c) Imóvel rural, denominado “Fazenda Jangada”, com área de 152,52 hectares, com os limites descritos e individualizados na Matrícula nº 3.194, do Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Valença – BA.

O Fundo adquiriu os imóveis relacionados acima, pelo preço total certo e ajustado de R$ 7.857, sendo o valor de R$ 2.955 referente à Fazenda Madrilena, o valor de R$ 3.116 referente à Fazenda Candeias e o valor de R$ 1.785 referente à Fazenda Jangada, pagos integralmente no curso do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

(iv) Conforme Escritura de Venda e Compra, trasladada em 6 de março de 2024, o Fundo comprometeu-se a vender o imóvel " Apartamento Duplex", Apartamento Duplex nº 191, localizado nos 19º/20º andares ou 19º/20 pavimentos do EDIFÍCIO VISCONDE DE RIO CLARO, situado na Alameda Tietê, nº 80, no 34º Subdistrito, Cerqueira César, com área privativa de 315,53m², área comum de 235,575m², cidade de São Paulo/SP, constante na 13ª Circunscrição Imobiliária da Comarca desta Capital/SP, objeto da matrícula nº 87.287 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. O Fundo vendeu o imóvel pelo valor de R$ 11.200, recebidos integralmente durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024. A transação resultou em um lucro de R$ 5.980 na venda do imóvel.

(v) Conforme Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, celebrado em 15 de janeiro de 2024, o Fundo comprometeu-se a vender o imóvel "Heritage 2", Apartamento nº 311, localizado no 31º andar ou pavimento e 5 vagas de garagem que correspondem a uma área total de 994,146m², no terreno do Condomínio Heritage, situado na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, s/n, 28º Subdistrito, Jardim Paulista, cidade de São Paulo/SP, registrado no 4° cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a matrícula nº 199.137, Livro 2. O Fundo vendeu o imóvel pelo valor de R$ 43.710, recebidos integralmente durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024. A transação resultou em um lucro de R$ 19.872 na venda do imóvel.

(vi) Em 2024, houve o desmembramento da Fazenda Bom Jesus, resultando na criação de duas novas matrículas imobiliárias. O processo foi formalizado conforme os registros cartoriais, visando a melhor organização fundiária e a regularização dos ativos do Fundo. Com o desmembramento, a propriedade original foi dividida nas matrículas nº 13.873 e nº 13.874, "Fazenda Bom Jesus I" e "Fazenda Bom Jesus II" respectivamente, cada uma representando uma fração distinta da área anteriormente unificada matrícula de nº 11.940.

Em 31 de dezembro de 2023 os ativos que compõe as propriedades para investimento da carteira estão apresentadas conforme abaixo:

Propriedades para investimento	Tipo Imóvel	Matrícula	Região	Área em metros (m²)	Valor justo 31/12/2022	Compra de Imóvel	Custos incrementais	Ajuste ao valor de mercado	Valor justo 31/12/2023
Apartamento Duplex	Acabado	87.287	São Paulo -SP	316	5.061	-	-	159	5.220
Fazendas Reunidas Babilônia	Acabado	11.426	Morro do Chapéu - BA	14.352	29.524	-	-	33.003	62.527
Fazendas Reunidas Boa Alvorada	Acabado	11.400	Jacobina - BA	3.327	2.825	-	-	152	2.977
Fazenda Cachoeira	Acabado	10.319	Uibaí - BA	3.886	16.192	-	-	584	16.776
Fazenda Descoberta	Acabado	7.156	Campo Formoso BA	458	361	-	-	11	372
Fazenda Divisão	Acabado	10.253	Morro do Chapéu - BA	486	564	-	-	16	580
Fazenda Boa Esperança RN	Acabado	78/79	Touros -RN	1.069	5.291	-	-	7	5.298
Fazenda Purão	Acabado	152	Riachuelo - RN	409	952	-	-	(105)	847
Fazenda Oco d´água	Acabado	3.493	Campo Formoso BA	495	5.359	-	-	(420)	4.939
Terreno Oco d´água	Acabado	217	Campo Formoso BA	473	1.908	-	-	(12)	1.896
Fazenda Santa Isabel	Acabado	330	Riachuelo - RN	70	2.361	-	-	(260)	2.101
Fazenda Lagoa de Serra Verde	Acabado	4.928	Touros -RN	64	668	-	-	(2)	666

Terra - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 13.320.290/0001-00)

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 (data de encerramento do exercício social e data da transferência da Administração do Fundo) e 2023

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

Propriedades para investimento	Tipo Imóvel	Matrícula	Região	Área em metros (m²)	Valor justo 31/12/2022	Compra de Imóvel	Custos incrementais	Ajuste ao valor de mercado	Valor justo 31/12/2023
Fazenda Tranquilidade	Acabado	951	Morro do Chapéu - BA	291	251	-	-	3	254
Fazenda Tubarão	Acabado	1.155	Morro do Chapéu - BA	551	4.671	-	-	986	5.657
Fazenda Umburana Grande I	Acabado	82	Touros -RN	708	1.603	-	-	(7)	1.596
Heritage 1	Acabado	191.368	São Paulo -SP	1.024	47.117	-	-	1.656	48.773
Heritage 2	Acabado	191.367	São Paulo -SP	564	22.559	-	209	1.070	23.838
Fazenda Bom Jesus	Acabado	11.940	Morro do Chapéu - BA	1.278	8.942	-	-	631	9.573
Fazenda Brejões	Acabado	11.903	Morro do Chapéu - BA	2.149	22.597	-	-	706	23.303
Fazenda Timbaúba	Acabado	2.133	Frei Martinho - PB	79	315	-	-	307	622
Hangar Sala 711	Acabado	182.520	Salvador - BA	143,34	-	297	-	-	297
Hangar Sala 712	Acabado	182.521	Salvador - BA	101,91	-	211	-	-	211
Hangar Sala 713	Acabado	182.522	Salvador - BA	85,12	-	177	-	-	177
Hangar Sala 714	Acabado	182.523	Salvador - BA	86,86	-	180	-	-	180
Hangar Sala 715	Acabado	182.524	Salvador - BA	93,03	-	193	-	-	193
Lote 5 – Terreno Jundiaí	Acabado	169.491	Jundiaí - SP	31.613	-	17.307	469	-	17.776
Lote 6 – Terreno Jundiaí	Acabado	169.492	Jundiaí - SP	13.846,72	-	6.923	212	-	7.135
Lote 7 – Terreno Jundiaí	Acabado	169.493	Jundiaí - SP	4.500,02	-	2.500	99	-	2.599
Fazenda Lagoa	Acabado	5.389	Jundiaí - SP	4.274,13	-	8.980	29	676	9.685
Total					**179.121**	**36.768**	**1.018**	**39.161**	**256.068**

b) Avaliação ao valor justo das propriedades para investimento

i) Metodologia

O Fundo atualmente possui investimentos em áreas rurais que possuem contratos de locação e arrendamento mercantil para exploração de parte de sua área em projetos para exploração de energia eólica e imóveis urbanos, notadamente apartamentos adquiridos para fins de locação.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, as propriedades rurais do Fundo foram mensuradas utilizando duas metodologias, conforme características das propriedades, sendo elas:
a. Aplicação da metodologia de rentabilidade futura para a avaliação de propriedades que possuem Contrato de Compra e Venda de Energia Elétrica de Reserva (CER) ou Contrato de Compra e Venda de Energia Elétrica em Ambiente Regulado (CCEAR). Essa metodologia busca determinar o valor econômico da propriedade com base na projeção de receitas futuras geradas pela exploração de energia elétrica, considerando que a melhor alternativa econômica para a propriedade é a geração de energia eólica.
b. Utilização da metodologia comparativa de dados de mercado para a avaliação de propriedades que não possuem CER ou CCEAR. Nesse caso, a valoração da propriedade é baseada na análise de transações de mercado de imóveis com características semelhantes, levando em consideração fatores como localização, potencial de exploração econômica e demanda pelo uso da terra.

A metodologia de rentabilidade futura baseia-se na análise de perspectiva, projeção de cenários e em fluxos de caixa descontados. A modelagem econômico-financeira inicia-se com as definições das premissas macroeconômicas de vendas e custos de impostos que incidem sobre o faturamento bruto previsto do projeto em questão. As premissas macroeconômicas utilizadas neste trabalho estão baseadas nas estimativas divulgadas pelo IBGE, Bacen, BNDES, entre outros.

No caso das propriedades rurais com CER ou CCEAR, foi adotada a taxa de royalties (direitos do proprietário por arrendá-la para a exploração de energia eólica), de 1,5% sobre o faturamento bruto (deduzido de PIS e Cofins) obtido pela venda da energia gerada pelos aerogeradores instalados na propriedade. A única exceção se deve a um contrato de arrendamento com a empresa Asa Branca I, onde a taxa utilizada, na sua avaliação e no contas a receber, é de 0,65%, este contrato é um dos quatro contratos vigentes na fazenda Boa Esperança.

O Fundo possui propriedades rurais com duas características diferentes, são elas:
a. As que possuem contratos de longo prazo de entrega de energia, geralmente obtidas através de leilões públicos (que podem ser de dois tipos: “CER” – contrato de compra e venda de energia elétrica de reserva ou de “CCEAR” – contato de compra e venda de energia elétrica ambiente regulado), o prazo do contrato é de 20 anos, com reajuste anual pela variação do IPCA ou mesmo para o mercado livre; e
b. As que ainda não possuem contratos (descritos no item acima) e não tem prazo nem garantia de que o projeto eólico será implantado.

As propriedades que possuem CER / CCEAR, são atualizadas na carteira pelo valor da reavaliação realizada, considerando em suas avaliações uma taxa de desconto de 10,49% (10,77% em 31 de dezembro de 2023) ao ano.

Abaixo estão as duas tabelas, uma para cada grupo de propriedades, com os respectivos ajustes:

Imóveis com contrato de compra e venda de energia elétrica de reserva ("CER") ou de contrato de compra e venda de energia elétrica em ambiente regulado ("CCEAR")

Em 31 de dezembro de 2024

Propriedades de investimentos	Taxa de desconto	Metodologia	Grau de Fundamentação (ii)
Fazenda Cachoeira	10,49%	Fluxo de Caixa Descontado	III
Fazenda Tubarão	10,49%	Fluxo de Caixa Descontado	III
Fazenda Purão	10,49%	Fluxo de Caixa Descontado	III
Terreno Oco d´água	10,49%	Fluxo de Caixa Descontado	III
Fazenda Santa Isabel	10,49%	Fluxo de Caixa Descontado	III
Fazenda Oco d´água	10,49%	Fluxo de Caixa Descontado	III
Fazenda Lagoa de Serra Verde	10,49%	Fluxo de Caixa Descontado	III
Fazenda Boa Esperança RN	10,49%	Fluxo de Caixa Descontado	III
Fazenda Umburana Grande I	10,49%	Fluxo de Caixa Descontado	III
Fazenda Bom Jesus I (ii)	10,49%	Fluxo de Caixa Descontado	III
Fazenda Bom Jesus II (ii)	10,49%	Fluxo de Caixa Descontado	III
Fazenda Brejões	10,49%	Fluxo de Caixa Descontado	III
Fazenda Babilônia (i)	10,49%	Fluxo de Caixa Descontado	III

Em 31 dezembro de 2023

Propriedades de investimentos	Taxa de desconto	Metodologia	Grau de Fundamentação (*)
Fazendas Reunidas Babilônia **(i)**	10,77%	Fluxo de Caixa Descontado	III
Fazenda Boa Esperança RN	10,77%	Fluxo de Caixa Descontado	III
Fazenda Tubarão	10,77%	Fluxo de Caixa Descontado	III
Fazenda Oco d'água	10,77%	Fluxo de Caixa Descontado	III
Terreno Oco d'água	10,77%	Fluxo de Caixa Descontado	III
Fazenda Umburana Grande I	10,77%	Fluxo de Caixa Descontado	III
Fazenda Lagoa de Serra Verde	10,77%	Fluxo de Caixa Descontado	III
Fazenda Santa Isabel	10,77%	Fluxo de Caixa Descontado	III
Fazenda Purão	10,77%	Fluxo de Caixa Descontado	III
Fazenda Bom Jesus	10,77%	Fluxo de Caixa Descontado	III
Fazenda Brejões	10,77%	Fluxo de Caixa Descontado	III
Fazenda Cachoeira	10,77%	Fluxo de Caixa Descontado	III

(*) O Grau de fundamentação é definido em função do aprofundamento do trabalho de avaliação, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis, O grau de fundamentação III estabelece que estimativas, receitas, custos (diretos e indiretos) e o horizonte do fluxo de caixa devem ser fundamentados e projetados com informações específicas do empreendimento, as taxas de desconto devem ser fundamentadas com dados obtidos do mercado.

(i) A Fazenda Reunidas Babilôniaé avaliada considerando dois critérios: O fluxo de caixa descontado com referência ao plano plurianual ("PPA") e o valor da terra nua sem "PPA".

(ii) Em 2024, houve o desmembramento da Fazenda Bom Jesus, resultando na criação de duas novas matrículas imobiliárias, a propriedade original foi dividida nas matrículas nº 13.873 e nº 13.874, "Fazenda Bom Jesus I" e "Fazenda Bom Jesus II" respectivamente.

Imóveis sem CER – contrato de compra e venda de energia elétrica de reserva ou de CCEAR – contrato de compra e venda de energia elétrica em ambiente regulado

Em 31 de dezembro de 2024

Propriedades de investimento	Area (ha)	Metodologia	Grau de fundamentação (*)	Grau de Precisão (**)
Fazendas Reunidas Boa Alvorada	3326,8660	Método comparativo direto de dados de mercado	II	III
Fazendas Reunidas Babilônia	14352,1546	Método comparativo direto de dados de mercado	III	III
Fazenda Divisão	486,3631	Método comparativo direto de dados de mercado	II	III
Fazenda Saco da Barauna	233,1029	Método comparativo direto de dados de mercado	II	III
Fazenda Timbaúba	155,7418	Método comparativo direto de dados de mercado	II	III
Fazenda Candeias	198,6996	Método comparativo direto de dados de mercado	II	III
Fazenda Jangada	112,1768	Método comparativo direto de dados de mercado	II	III
Fazenda Lagoa	4274,3529	Método comparativo direto de dados de mercado	II	III
Fazenda Descoberta	457,7804	Método comparativo direto de dados de mercado	II	III
Fazenda Tranquilidade	291,3567	Método comparativo direto de dados de mercado	II	III
Fazenda Madrilena	16,3770	Método comparativo direto de dados de mercado	II	III

Em 31 de dezembro de 2023

Propriedades de investimentos	Área (ha)	Metodologia	Grau de Fundamentação (*)	Grau de Precisão (**)
Fazendas Reunidas Boa alvorada	3.326,8660	Método comparativo direto de dados de mercado	II	III
Fazenda Babilônia	14.352,1546	Método comparativo direto de dados de mercado	II	III
Fazenda Divisão	486,3631	Método comparativo direto de dados de mercado	II	III
Fazenda Descoberta	456,7733	Método comparativo direto de dados de mercado	II	III
Fazenda Tranquilidade	291,3567	Método comparativo direto de dados de mercado	II	III
Fazenda Bom Jesus	1.278,09	Método comparativo direto de dados de mercado	II	III
Fazenda Timbaúba	79,0000	Método comparativo direto de dados de mercado	II	III
Fazenda Lagoa	4.274,3529	Método comparativo direto de dados de mercado	II	III

(*) O Grau de fundamentação, de acordo com a NBR 14.653-2 (2011 e 2019), é definido em função do aprofundamento do trabalho de avaliação, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis. Para alcançar o grau de fundamentação II na avaliação de imóveis, é

imperativo observar diversos critérios. Inicialmente, a análise deve se basear em dados de mercado, fundamentados em informações sobre transações de bens semelhantes na região ou área de influência do imóvel avaliado. Além disso, é necessário conduzir uma análise comparativa direta, considerando imóveis recentemente vendidos ou alugados na mesma região, com características físicas, localização e condições semelhantes. Uma análise detalhada dos comparativos é essencial, levando em conta fatores como localização, tamanho, idade e estado de conservação, entre outros, para determinar a relevância e a adequação dos imóveis comparáveis. Além disso, o uso de métodos inferenciais ou modelos de precificação é permitido para complementar a análise de mercado. Esses critérios têm como objetivo assegurar que a avaliação seja embasada em dados confiáveis e relevantes do mercado imobiliário, resultando em uma estimativa precisa do valor do imóvel em questão.

(**) Conforme estabelecido pela NBR 14.653-2 (2011 e 2019), o grau de precisão é exclusivamente empregado no Método Direto Comparativo de Dados do Mercado e, em um laudo de avaliação, denota um elevado nível de confiabilidade e rigor técnico na determinação do valor de um ativo. O laudo com grau de precisão III indica que a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central é ≤ 30%, sendo alcançado por meio da utilização de dados precisos e atualizados, da aplicação de metodologias específicas e da expertise do avaliador na respectiva área.

Para as propriedades rurais Fazenda Babilônia e Fazenda Bom Jesus, levando em conta suas respectivas áreas de 14.352,15 hectares e 433,26 hectares, foram realizadas duas avaliações. Uma para as áreas onde se desenvolve um projeto eólico, Certificados de Energia Renovável (“CER”) e/ou Créditos de Carbono de Energia Renovável (“CCEAR”), e outra para as áreas que tem como foco propriedade rural. Cada área possui uma avaliação realizada por um profissional diferente e independente do outro considerando a proporção da área ocupada.

A avaliação da parte devida do projeto eólico foi realizada pelo avaliador profissional Francisco Flávio de Matos Dourado, seguindo a metodologia de desconto do fluxo de caixa a valor presente para apurar o valor justo em propriedades rurais com vocação para projetos de energia eólica. A avaliação da área com foco em propriedade rural foi realizado pelo Instituto Superior de Avaliações, seguindo o Método Direto Comparativo de Dados do Mercado, por inferência estática, utilizando o valor do terreno já edificado.

Outras propriedades para rendas e imóveis urbanos

Em 31 de dezembro de 2024

Propriedades de investimentos	Área (m2)	Metodologia	Taxa de Desconto	Grau de Fundamentação (*)	Grau de Precisão (**)
Terreno Jundiaí	27.093	Fluxo de Caixa Descontado	5,00%	II	III
Lote 5 – Terreno Jundiaí	31.613	Fluxo de Caixa Descontado	5,00%	II	III
Lote 6 – Terreno Jundiaí	13.847	Fluxo de Caixa Descontado	5,00%	II	III
Lote 7 – Terreno Jundiaí	4.500	Fluxo de Caixa Descontado	5,00%	II	III
Hangar Sala 711	143	Fluxo de Caixa Descontado	9,67%	II	III
Hangar Sala 712	102	Fluxo de Caixa Descontado	9,67%	II	III
Hangar Sala 713	85	Fluxo de Caixa Descontado	9,67%	II	III
Hangar Sala 714	87	Fluxo de Caixa Descontado	9,67%	II	III
Hangar Sala 715	93	Fluxo de Caixa Descontado	9,67%	II	III
Heritage 1	1.024	Fluxo de Caixa Descontado	5,00%	II	III

Em 31 de dezembro de 2023

Propriedades de investimentos	Área (m2)	Metodologia	Grau de Fundamentação (*)	Grau de Precisão (**)
Lote 5 – Terreno Jundiaí	31.613	Não houve aplicação de laudo	-	-
Lote 6 – Terreno Jundiaí	13.847	Não houve aplicação de laudo	-	-
Lote 7 – Terreno Jundiaí	4.500	Não houve aplicação de laudo	-	-
Hangar Sala 711	143	Não houve aplicação de laudo	-	-
Hangar Sala 712	102	Não houve aplicação de laudo	-	-
Hangar Sala 713	85	Não houve aplicação de laudo	-	-
Hangar Sala 714	87	Não houve aplicação de laudo	-	-
Hangar Sala 715	93	Não houve aplicação de laudo	-	-
Apartamento Duplex	316	Fluxo de Caixa Descontado	II	III
Heritage 1	1.024	Fluxo de Caixa Descontado	II	III
Heritage 2	564	Fluxo de Caixa Descontado	II	III

(*) O Grau de fundamentação, de acordo com a NBR 14.653-2 (2011 e 2019), é definido em função do aprofundamento do trabalho de avaliação, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis. Para alcançar o grau de fundamentação II na avaliação de imóveis, é imperativo observar diversos critérios. Inicialmente, a análise deve se basear em dados de mercado, fundamentados em informações sobre transações de bens semelhantes na região ou área de influência do imóvel avaliado. Além disso, é necessário conduzir uma análise comparativa direta, considerando imóveis recentemente vendidos ou alugados na mesma região, com características físicas, localização e condições semelhantes. Uma análise detalhada dos comparativos é essencial, levando em conta fatores como localização, tamanho, idade e estado de conservação, entre outros, para determinar a relevância e a adequação dos imóveis comparáveis. Além disso, o uso de métodos inferenciais ou modelos de precificação é permitido para complementar a análise de mercado. Esses critérios têm como objetivo assegurar que a avaliação seja embasada em dados confiáveis e relevantes do mercado imobiliário, resultando em uma estimativa precisa do valor do imóvel em questão.

(**) Conforme estabelecido pela NBR 14.653-2 (2011 e 2019), o grau de precisão é exclusivamente empregado no Método Direto Comparativo de Dados do Mercado e, em um laudo de avaliação, denota um elevado nível de confiabilidade e rigor técnico na determinação do valor de um ativo. O laudo com grau de precisão III indica que a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central é ≤ 30%, sendo alcançado por meio da utilização de dados precisos e atualizados, da aplicação de metodologias específicas e da expertise do avaliador na respectiva área.

Para determinação do valor de mercado dos imóveis urbanos, utilizou-se o método comparativo direto de dados de mercado, estudo esse, elaborado pela UHY Bendoraytes. Tal método estabelece de forma direta um sistema de comparação com imóveis similares, através da coleta de dado sem pesquisa junto a imobiliárias, profissionais especializados, proprietários, anúncios, classificados, órgãos públicos e outros veículos que possam fornecer informações básicas e concretas dos imóveis ofertados ou vendidos recentemente. A similaridade dos imóveis pesquisados é de fundamental importância para que tenhamos elementos que possam ser comparados de forma direta.

ii) Responsáveis pela elaboração do laudo

Os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados por diferentes avaliadores, a seguir.

A empresa UHY Bendoraytes & Cia tem grande expertise no Mercado de Capitais Brasileiro assim como internacional, estando a própria história da firma, intimamente ligada à origem e evolução da Auditoria e do Mercado de Capitais no Brasil.

ISA - Instituto Superior de Avaliações possui vasta experiência com projetos imobiliários, Arthur Campos Paiva, engenheiro agrônomo portador da cédula de identidade CREA-CE: 45.177-D, doravante denominado Avaliador.

Flávio de Matos Dourado, brasileiro, formada em Engenharia Civil, com vasta experiência em projetos imobiliários, portador da cédula de identidade CREA: 12.477-D, inscrito no CPF/MF nº 173.806.183-34 domiciliada na Rua Doutor José Lourenço, 870, sala 513, na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, doravante denominado Avaliador.

A relação dos imóveis e as empresas que os avaliaram está demonstrada a seguir:

Em 31 de dezembro de 2024

Propriedades de investimentos	**Matrícula**	**Responsável pela elaboração do laudo.**
Fazendas Reunidas Babilônia	11.426	ISA - Instituto Superior de Avaliações
		Francisco Flávio de Matos Dourado
Fazendas Reunidas Boa alvorada	11.400	ISA - Instituto Superior de Avaliações
Fazenda Cachoeira	11.232	Francisco Flávio de Matos Dourado
Fazenda Descoberta	7.156	ISA - Instituto Superior de Avaliações
Fazenda Divisão	11.721	ISA - Instituto Superior de Avaliações
Fazenda Boa Esperança RN	78/79	Francisco Flávio de Matos Dourado
Fazenda Purão	152	Francisco Flávio de Matos Dourado
Fazenda Oco d´água	3.493	Francisco Flávio de Matos Dourado
Terreno Oco d´água	217	Francisco Flávio de Matos Dourado
Fazenda Santa Isabel	330	Francisco Flávio de Matos Dourado
Fazenda Lagoa de Serra Verde	4.928	ISA - Instituto Superior de Avaliações
Fazenda Tranquilidade	951	ISA - Instituto Superior de Avaliações
Fazenda Tubarão	11.627	Francisco Flávio de Matos Dourado
Fazenda Umburana Grande I	80	Francisco Flávio de Matos Dourado
Heritage 1	199.138	UHY Bendoraytes & Cia
Fazenda Bom Jesus I	13.873	Francisco Flávio de Matos Dourado
Fazenda Bom Jesus II	13.874	Francisco Flávio de Matos Dourado
Fazenda Brejões	11.903	Francisco Flávio de Matos Dourado
Fazenda Lagoa	5.389	Francisco Flávio de Matos Dourado
Fazenda Timbaúba	2.133	Francisco Flávio de Matos Dourado
Terreno Jundiaí	142.882	UHY Bendoraytes & Cia
Fazenda Saco da Baraúna	1.709	ISA - Instituto Superior de Avaliações
Fazenda Madrilena	1.738	N/A
Fazenda Cadeias	3.184	ISA - Instituto Superior de Avaliações
Fazenda Jangada	3.194	ISA - Instituto Superior de Avaliações
Lote 5 – Terreno Jundiaí	169.491	UHY Bendoraytes & Cia

Propriedades de investimentos	Matrícula	Responsável pela elaboração do laudo.
Lote 6 – Terreno Jundiaí	169.492	UHY Bendoraytes & Cia
Lote 7 – Terreno Jundiaí	169.493	UHY Bendoraytes & Cia
Hangar Sala 711	182.520	UHY Bendoraytes & Cia
Hangar Sala 712	182.521	UHY Bendoraytes & Cia
Hangar Sala 713	182.522	UHY Bendoraytes & Cia
Hangar Sala 714	182.523	UHY Bendoraytes & Cia
Hangar Sala 715	182.524	UHY Bendoraytes & Cia

Em 31 de dezembro de 2023

Propriedades de investimentos	Matrícula	Responsável pela elaboração do laudo.
Apartamento Duplex	87.287	UHY Bendoraytes & Cia
Fazendas Reunidas Babilônia	11.426	ISA - Instituto Superior de Avaliações
		Francisco Flávio de Matos Dourado
Fazendas Reunidas Boa alvorada	11.400	ISA - Instituto Superior de Avaliações
Fazenda Cachoeira	11.232	Francisco Flávio de Matos Dourado
Fazenda Descoberta	7.156	ISA - Instituto Superior de Avaliações
Fazenda Divisão	11.721	ISA - Instituto Superior de Avaliações
Fazenda Boa Esperança RN	78/79	Francisco Flávio de Matos Dourado
Fazenda Purão	152	Francisco Flávio de Matos Dourado
Fazenda Oco d´água	3.493	Francisco Flávio de Matos Dourado
Terreno Oco d´água	217	Francisco Flávio de Matos Dourado
Fazenda Santa Isabel	330	Francisco Flávio de Matos Dourado
Fazenda Lagoa de Serra Verde	4.928	ISA - Instituto Superior de Avaliações
Fazenda Tranquilidade	951	ISA - Instituto Superior de Avaliações
Fazenda Tubarão	11.627	Francisco Flávio de Matos Dourado
Fazenda Umburana Grande I	80	Francisco Flávio de Matos Dourado
Heritage 1	199.138	UHY Bendoraytes & Cia
Heritage 2	199.137	UHY Bendoraytes & Cia
Fazenda Bom Jesus	11.940	ISA - Instituto Superior de Avaliações
		Francisco Flávio de Matos Dourado
Fazenda Brejões	11.903	Francisco Flávio de Matos Dourado
Fazenda Lagoa	5.389	Francisco Flávio de Matos Dourado
Fazenda Timbaúba	2.133	Francisco Flávio de Matos Dourado

6. Contas a receber

Em 31 de dezembro de 2024 o saldo dos aluguéis a receber é de R$ 1.350 (em 2023 – R$ 909), relativo aos contratos de locação e arrendamento comercial para a utilização de uma porção de sua extensão em empreendimentos destinados à geração de energia eólica.

7. Fatores de riscos

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

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão detalhados no seu regulamento. Entre os riscos mais importantes abrangidos pelo regulamento, destacamos:

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização - O Fundo desenvolve suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente podem impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.
Risco de crédito - Os cotistas do Fundo fazem 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, 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 está exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo está sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de liquidez - As cotas de fundos de investimento imobiliário têm pouca liquidez no mercado brasileiro. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitido, portanto, o resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas podem 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 deve estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da primeira emissão do Fundo são distribuídas nos termos da Instrução CVM 175, os cotistas somente podem ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente pode se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 30, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento – O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista depende do resultado da administração dos ativos imobiliários objetos do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, depende das receitas provenientes das sociedades investidas ou dos imóveis, excluídas despesas

previstas no regulamento para a manutenção do Fundo. Os cotistas do Fundo fazem jus ao recebimento de rendimentos que lhes são pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelas sociedades investidas.

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 financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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

Risco de rescisão de contratos de locação ou arrendamento e revisão do valor do aluguel - Apesar de os termos e condições dos contratos de locação ou arrendamento, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários ou arrendatários, nada impede eventual tentativa dos locatários ou arrendatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação ou arrendamento pelos locatários ou arrendatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato de locação ou arrendamento. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário ou arrendatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização; e (b) revisão 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 de locação ou arrendamento em função das condições comerciais específicas, pode afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

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.

Riscos de despesas extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, está eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de

obras e reformas, instalação de equipamentos de segurança, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo está 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 ou arrendatários dos imóveis, tais como tributos, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do locatário.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a administradora do Fundo não tem controle, tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral podem afetar o desempenho dos imóveis que integram o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas podem ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços com características semelhantes às dos imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores ou arrendatários em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis – Os imóveis que compõem o patrimônio do Fundo devem encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que podem 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 eles não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

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.

Não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da administração do Fundo. A exposição do cotista aos riscos a que o Fundo está sujeito poderão acarretar perdas. Embora a gestora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

Riscos de derivativos - O Fundo, ao operar com derivativos, ainda que utilizados exclusivamente para fins de proteção da carteira, está sujeito ao risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos cotistas. Não é possível

assegurar que por utilizar derivativos exclusivamente para proteção patrimonial, o Fundo obtém proteção suficiente para evitar perdas.

Risco de descontinuidade - Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os cotistas têm seu horizonte original de investimento reduzido e podem não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela administradora, pela gestora e pelo custodiante nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Riscos relacionados aos demais processos judiciais - Apesar de o Fundo e sua administradora tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o Fundo ou as sociedades investidas figura(m) na qualidade de parte(s), existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo Fundo.

Risco de patrimônio negativo - As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Risco de sinistro - Podem ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o Fundo e as sociedades investidas poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido - As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

Demais riscos - O Fundo e as sociedades investidas também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

8. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão

Para fins da primeira emissão de cotas, é considerado o valor de R$ 1 por cota. Nas emissões subsequentes, é considerado o valor da cota apurado pela administradora no dia da efetiva integralização das cotas, observado o prazo de integralizações definido no regulamento.

Aos Quotistas que tiverem subscrito e integralizado Quotas, fica assegurado, nas futuras emissões, o direito de preferência na subscrição, proporcionalmente ao número de Quotas que possuírem. Esse direito deverá ser exercido dentro do prazo de 10 (dez) dias contados da data de concessão de registro de distribuição das novas quotas pela CVM ou da deliberação da Assembleia Geral de Quotistas que aprovar a emissão, quando esta for dispensada de registro perante a CVM, respeitando o prazo de integralizações estabelecido no regulamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram emitidas e integralizadas 17.496 novas cotas, representadas pelo montante de R$ 32.015 (R$ 34.520 em 31 de dezembro de 2023).

b) Resgate de cotas

Não há resgate de cotas a não ser por liquidação do Fundo. Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de cotas têm o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de cotas a não ser por liquidação do Fundo, deliberada por assembleia geral de cotista.

c) Amortização de cotas

O Fundo pode amortizar parcialmente as suas cotas para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Toda e qualquer amortização de cotas deve ser submetida à prévia aprovação do comitê de investimento, o qual deve estabelecer os procedimentos, regras e prazos para o pagamento da amortização parcial das cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve amortização de cotas no montante de R$ 2.600. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não houve amortização de cotas.

9. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo é de R$ 300.775 dividido por 142.279,409 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário atualizado é de R$ 2.113,971 (em 2023 – R$ 258.404 – quantidade de 124.783,147 – valor unitário R$ 2.070,827).

10. Receitas imobiliárias

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram apropriadas receitas com arrendamentos de terras para geração de energia eólica e locações imobiliários no montante de R$ 12.458 (R$ 9.288 em 31 de dezembro de 2023).

11. Distribuição de rendimentos

A assembleia geral de cotistas que se realizada anualmente, em até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, delibera sobre o tratamento a ser dado aos resultados líquidos auferidos no respectivo exercício social, apurados em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e demais orientações da Comissão de Valores Mobiliários.

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, apuradas em balanço com periodicidade semestral, no mínimo, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A título de antecipação, esses resultados auferidos podem ser distribuídos mensalmente, no 10º (décimo) dia útil de cada mês, aos cotistas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao do respectivo pagamento e desde que em havendo os recursos disponíveis para o pagamento.

A apuração dos rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 podem ser assim demonstradas:

Rendimentos	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Lucro líquido do exercício	75.203	46.671
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(37.674)	(39.161)
Reversão de ajuste ao valor justo por venda de imóveis	7.975	-
Aluguéis a receber	(441)	(379)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	10	20
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**45.073**	**7.151**
Complemento de resultados de caixa mantidos para distribuição	18.217	-
Rendimentos retidos no exercício	-	(4.151)
(+) Parcela de complemento de rendimentos retidos	**18.217**	**(4.151)**
Rendimentos apropriados	**63.290**	**3.000**
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**63.290**	**3.000**
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	140.40%	41,96%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	18.217	(4.151)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve pagamento distribuição de rendimentos no montante de R$ 63.290 (em 2023 – R$ 3.000).

Em 6 de março de 2024 por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas, houve deliberação e aprovação do não pagamento de 95% dos dividendos auferidos pelo Fundo no segundo semestre de 2023.

12. Outras receitas (despesas) operacionais

Os montantes reconhecidos como outras receitas (despesas) operacionais, são compostos pelo quadro apresentado abaixo:

Outras despesas operacionais	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Despesa impostos e taxas	-	(613)
Despesas com cartórios	(2)	(81)
Despesas judiciais	(18)	-
Taxa Anbima	(4)	(4)
Demais receitas/(despesas)	29	(12)
Total	**5**	**(710)**

13. Remuneração da administração

Pela prestação dos serviços de administração, gestão, custódia, controladoria, distribuição de cotas e escrituração do Fundo, a administradora faz jus a uma remuneração correspondente a 0,05% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 16, devidamente reajustado,

anualmente, de acordo com a variação positiva do IPCA.

A taxa de administração é calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) da porcentagem referida no regulamento, sobre o valor do patrimônio líquido, e é paga diretamente pelo Fundo à administradora até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente.

A gestora fará jus a uma remuneração mensal fixa no valor de R$ 15, a ser paga diretamente pelo Fundo a gestora até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente.

A remuneração devida à gestora a título de taxa de gestão será corrigida semestralmente, tendo por base a variação positiva acumulada do IPCA de 3 (três) meses findos com antecedência de 2 (dois) meses à data de correção.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R$ 376, sendo R$ 197 referente a taxa de administração e R$ 179 referente a taxa de gestão (em 2023 – R$ 331 – R$ 190 referente a taxa de administração e R$ 141 referente a taxa de gestão).

Não há taxa de performance, ingresso ou saída do Fundo.

14. Despesas administrativas

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

	31 de dezembro de 2024		31 de dezembro de 2023	
	Valores	**Percentual**	**Valores**	**Percentual**
Despesas de auditoria e custódia	218	0,09%	319	0,17%
Taxa de administração e gestão	376	0,15%	331	0,18%
Despesa de consultoria	113	0,05%	39	0,02%
Taxa de fiscalização da CVM	30	0,01%	38	0,02%
Outras despesas operacionais	-	0,00%	710	0,38%
	737	**0,30%**	**1.437**	**0,77%**

O patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 é de R$ 244.688 (R$ 187.503 em 31 de dezembro de 2023).

15. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo calculada considerando-se o resultado do exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi positivo em 27,18% (positivo em 21,02% em 31 de dezembro de 2023).

A rentabilidade percentual média dos rendimentos distribuídos apurado considerando-se rendimento distribuído no exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi positivo em 22,97% (em 31 de dezembro de 2023, foi positivo em 1,35%).

16. Tributação

Da carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de Imposto de Renda (IR) e Imposto sobre Operação Financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário que estão sujeitos a IR.

Aplica-se à carteira do Fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em imóveis, em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do Fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do Fundo.

Dos cotistas do Fundo

Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, exceto nas seguintes hipóteses:

(i) Isenção de IR para pessoas físicas: os rendimentos pagos a pessoas físicas que tenham percentual inferior a 10% da totalidade de cotas do fundo, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, 100 cotistas, são isentos de imposto de renda na fonte.

(ii) Imposto de 15% de IR sobre estrangeiros não localizados em paraíso fiscal: os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraísos fiscais, estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

17. Custódia dos ativos integrantes da carteira

As cotas de fundos de investimento são escriturais e o controle é mantido pelo administrador do respectivo fundo.

18. Demandas judiciais

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

19. Partes Relacionadas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo possuía com a administradora despesas com taxa de administração e taxa de gestão, conforme mencionado na nota explicativa nº 13, além de possuir transações de locação com o cotista de Fundo, onde foram apropriadas receitas no montante de R$ 300 (em 2023 - R$ 300) registradas na rubrica de “Receitas de aluguel”.

20. Serviços de custódia e tesouraria

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

21. Demonstrativo ao valor justo

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

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

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confia 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 está incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

Abaixo apresentamos os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	1.090	-	1.090
Propriedades para investimento	-	-	298.484	298.484
Total do ativo	**-**	**1.090**	298.484	**299.574**

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

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	1.605	-	1.605
Propriedades para investimento	-	-	256.068	256.068

Total do ativo	**-**	**1.605**	**256.068**	**257.673**

22. Divulgação de informações.

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

23. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionados ao Fundo que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

24. Outros assuntos

Resolução CVM nº 175
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.

Lei nº 14.754
Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova 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 investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários (“FII”), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio (“FIAGRO”), fundos de investimentos em participações em infraestrutura (“FIPs-IE”), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário a Lei RFB 14.754/23, a mudança refere-se exclusivamente a alteração do número de cotistas necessários para que haja a isenção do imposto de renda na distribuição de rendimentos, para as pessoas físicas, passando de 50 cotistas para 100 (cem) cotistas, permanecendo inalteradas as demais condições previstas na Lei RFB 15.585/2015.

Resolução	Emitida por	Descrição	Vigência
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	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.	Estas Resoluções entraram em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou a Instrução CVM 472.
Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023		Altera a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.	
Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023			
Resolução CVM nº 187, de 27 de setembro de 2023			
Resolução CVM nº 200, de 12 de março de 2024			

25. Alterações estatutárias

Em 27 de dezembro de 2024 por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas, houve deliberação e aprovação sobre a substituição do atual administrador do Fundo pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, a partir do fechamento do dia 31 de dezembro de 2024.

Em 10 de dezembro de 2024 por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas, houve deliberação e aprovação sobre a amortização parcial de cotas no montante total de R$ 1.200.

Em 14 de novembro de 2024 por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas, houve deliberação e aprovação sobre a amortização parcial de cotas no montante total de R$ 1.400.

Em 20 de agosto de 2024 por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas, houve deliberação e aprovação sobre a 8ª emissão de cotas do Fundo, com as seguintes características:

a) Quantidade máxima: 32.797,45 novas cotas
b) Quantidade mínima: 1 nova cota
c) Valor máximo: R$ 60.000
d) Valor mínimo: R$ 1.829,41 (mil, oitocentos e vinte e nove e quarenta e um centavos).
e) Preço unitário: R$ 1.829,41 (mil, oitocentos e vinte e nove e quarenta e um centavos).

Em 24 de abril de 2024, por meio da assembleia geral ordinária de cotistas, houve deliberação e aprovação sobre as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Em 31 de janeiro de 2024 por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas, houve deliberação e aprovação sobre a alteração da taxa de gestão devida a Lume Investimentos Ltda., passando a fazer jus à remuneração fixa mensal no valor de R$ 15, corrigidos semestralmente pela variação positiva do IPCA., com vigência a partir de fevereiro de 2014.

Em assembleia geral extraordinária de cotista realizada no dia 14 de dezembro de 2023 foi deliberado e aprovado sobre: (i) a retificação e ratificação das características da 7ª emissão de cotas do Fundo, nos termos

do artigo 8º, I da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, aprovada em Assembleia Geral de cotistas realizada no dia 13 de dezembro de 2023.

Em assembleia geral extraordinária de cotista realizada no dia 12 de dezembro de 2023 deliberado e aprovado A 7ª emissão de cotas do Fundo na quantidade máxima de 4.960,35 novas cotas, no valor máximo R$ 8.750.

26. Eventos subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve eventos subsequentes que requeressem serem divulgados.

Luiz Carlos Altemari
Contador CRC-1SP16561-7

Marcelo Vieira Francisco
Diretor responsável