

**Fundo de Investimento
Imobiliário TM – FII
CNPJ nº 23.570.871/0001-46**

Demonstrações Financeiras Referentes ao
Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2024 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e à Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII
(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas 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 Fundo de Investimento Imobiliário TM – FII 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 Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção 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 - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about

A Deloitte fornece serviços de auditoria e asseguração, consultoria tributária, consultoria empresarial, assessoria financeira e consultoria em gestão de riscos para quase 90% das organizações da lista da Fortune Global 500® e milhares de outras empresas. Nossas pessoas proporcionam resultados mensuráveis e duradouros para ajudar a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir aos clientes transformar e prosperar, e lideram o caminho para uma economia mais forte, uma sociedade mais equitativa e um mundo sustentável. Com base nos seus mais de 175 anos de história, a Deloitte abrange mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 457 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo causam um impacto importante em www.deloitte.com.

Mensuração do valor justo de propriedade para investimento

Conforme divulgado na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, o Fundo detinha, em 31 de dezembro de 2024, R\$ 637.500 mil, correspondentes a 176,04% de seu patrimônio líquido, investidos em imóvel classificado como propriedade para investimento, sendo registrado pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e, posteriormente, mensurados pelo valor justo. A Administração do Fundo contratou empresa de avaliação especializada independente, que emitiu laudo de avaliação (“Laudo”), baseando-se no método de fluxo de caixa descontado para mensurar o valor justo da propriedade para investimento. Em função da representatividade do saldo destes ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e do elevado grau de subjetividade na determinação das premissas utilizadas para estimar o seu valor justo, consideramos a sua valorização como uma área de foco em nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria?

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) entendimento do processo adotado pela Administradora do Fundo na revisão e aprovação do laudo de avaliação econômico para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, preparado por avaliador externo; (ii) análise, pelos nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade da metodologia empregada, incluindo análises da adequação do método de fluxo de caixa descontado e a taxa de desconto nele utilizada, além da acurácia dos cálculos matemáticos; (iii) avaliação da razoabilidade das principais premissas adotadas, como taxa de capitalização e de projeção das receitas e despesas; e (iv) análise da adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que as principais premissas e critérios considerados no laudo de avaliação econômica, elaborado por especialista externo e aprovados pelo Administrador do Fundo, são razoáveis para suportar a mensuração do valor justo das propriedades para investimento do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentados para fins de comparação, foram examinados por outro auditor independente, que emitiu relatório datado em 28 de março de 2024, sem modificação.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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 detecta 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 de uma 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 práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a 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 Administradora 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 Administradora, 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, determinamos 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



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8



Wellington França Da Silva
Contador
CRC nº 1 SP 260165/O-1

Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

ATIVO	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
ATIVO CIRCULANTE		8.605	2,38%	11.419	2,68%
Disponibilidades		24	0,01%	668	0,15%
Banco Santander (Brasil) S.A. (*)	15	24	0,01%	13	0,00%
Outros bancos		-	-	655	0,15%
Aplicações financeiras		5.142	1,42%	6.994	1,64%
De natureza não imobiliária					
Letras Financeiras do Tesouro	4	5.142	1,42%	6.994	1,64%
Outros créditos		3.439	0,95%	3.757	0,88%
Contas a Receber de Aluguéis	5 (v)	3.007	0,83%	3.152	0,74%
Despesas antecipadas		-	0,00%	14	0,00%
Outros valores a receber		432	0,12%	591	0,14%
ATIVO NÃO CIRCULANTE		637.500	176,04%	717.300	168,62%
De natureza imobiliária					
Investimento		637.500	176,04%	717.300	168,62%
Propriedades para Investimento					
Imóveis Acabados	5	637.500	176,04%	717.300	168,62%
TOTAL ATIVO		646.105	178,42%	728.719	171,31%
PASSIVO	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
PASSIVO CIRCULANTE		1.951	0,54%	4.283	1,01%
Provisões e contas a pagar					
Despesas condominiais		267	0,08%	21	0,00%
Taxa de administração a pagar (*)		12	0,00%	12	0,00%
Rendimentos a distribuir	10	-	0,00%	2.366	0,56%
Provisão reserva de lucros retidos		-	0,00%	-	0,00%
Impostos e contribuições a pagar		-	0,00%	9	0,00%
Desmobilização		1.393	0,38%	1.596	0,38%
Outros valores a pagar		279	0,08%	279	0,07%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE		282.028	77,88%	299.046	70,30%
Exigível a longo prazo - de natureza imobiliária					
Valor a pagar CRI		282.028	77,88%	299.046	70,30%
TOTAL PASSIVO		283.978	78,42%	303.327	71,31%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		362.127	100,00%	425.390	100,00%
Cotas integralizadas		570.500	157,54%	543.498	127,76%
Gastos com colocação de cotas		(20)	-0,01%	(20)	0,00%
Amortização de cotas		(261.003)	-72,08%	(261.003)	-61,36%
Rendimentos distribuídos		(130.845)	-36,13%	(119.701)	-28,14%
Reserva de lucros retidos		2.396	0,66%	-	0,00%
Lucro acumulados		181.099	50,01%	262.616	61,74%
TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		646.105	178,42%	728.719	171,31%

(*) Operações realizadas com partes relacionadas

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

Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Propriedades para investimento			
Receita com aluguel de propriedade para investimento	5	29.278	43.385
Ajuste ao valor justo	5	(79.800)	(37.275)
Despesas de condomínio		(4.714)	(2.257)
Outras receitas/despesas com propriedade para investimentos		-	(347)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		(55.236)	3.506
Outros Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		(25.056)	(30.891)
Resultado de Juros (CCI) - CRI a pagar		(25.056)	(30.891)
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		(80.292)	(27.385)
Outros Ativos Financeiros		826	1.714
Resultado com Letra Financeira do Tesouro		830	2.138
Marcação a valor justo - Letras Financeira do Tesouro		(4)	(424)
Receitas / (despesas) operacionais e administrativas		(2.049)	3.560
Despesa de taxa de administração (*)	12	(146)	(140)
Despesas de auditoria e custódia		(157)	(87)
Despesas com publicação e correspondência		(7)	(5)
Taxa de fiscalização CVM		(54)	(40)
Despesa com serviços de avaliação		-	(10)
Despesas com consultoria		-	(217)
Despesas com consultoria jurídica		(348)	-
Compensação de Renda Mínima Garantida		-	4.451
Outras despesas e receitas		(1.337)	(392)
Lucro/Prejuízo líquido dos exercícios		(81.515)	(22.111)
Quantidade de cotas		570.497.667	543.497.662
Lucro por cota - R\$		(0,14)	(0,04)
Valor patrimonial da cota - R\$		0,63	0,78

(*) Operações realizadas com partes relacionadas

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

Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII**CNPJ: 23.570.871/0001-46**

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19**Demonstração das mutações do Patrimônio Líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

(Em milhares de Reais)

Mutações do patrimônio líquido do exercício/período	Nota	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Gastos com colocação de cotas	Lucros Acumulados	Reserva de lucros retidos	Rendimentos Distribuídos	Patrimônio Líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2022		513.498	(261.003)	(20)	284.727	-	(90.345)	446.857
Integralização de cotas no período	8.a	30.000	-	-	-	-	-	-
Rendimentos apropriados	10.	-	-	-	-	-	(29.356)	(29.356)
Lucros do período		-	-	-	(22.112)	-	-	(22.112)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		543.500	(261.003)	(20)	262.616	-	(119.701)	425.390
Integralização de cotas no período	8.a	27.000	-	-	-	-	-	27.000
Rendimentos apropriados	10.	-	-	-	-	-	(11.144)	(11.144)
Reserva de lucros retidos		-	-	-	-	2.396	-	2.396
Lucros do exercício		-	-	-	(81.515)	-	-	(81.515)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		570.500	(261.003)	(20)	181.099	2.396	(130.845)	362.127

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

Fundo de Investimento Imobiliário TM - FII

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 62.318.407/0001-19

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de Aluguéis	30.067	42.096
Pagamento de Taxas de Condominiais	(4.468)	(2.408)
Pagamento de Despesas com Usufruto	(351)	(347)
Pagamento com publicação e correspondência	(6)	(5)
Pagamento da Taxa de Administração	(146)	(150)
Pagamento de Auditoria e Custódia	(157)	(127)
Pagamento de Taxa de Fiscalização - CVM	(40)	(40)
Pagamento de despesa de consultoria	-	(217)
Pagamento de despesa de consultoria jurídica	(348)	-
Pagamento de despesa de serviços especializados	-	-
Outros recebimentos e pagamentos	(998)	(288)
Caixa líquido das atividades operacionais	23.552	38.513
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Compra de Letras Financeiras do Tesouro	(35.970)	(43.692)
Venda de Letras Financeiras do Tesouro	38.648	49.900
Caixa líquido das atividades de investimento	2.677	6.208
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Emissão de cotas	27.000	30.000
Amortização de CRI	(30.902)	(18.957)
Juros recebidos/(pagos) sobre CRI	(11.828)	(27.129)
Rendimentos distribuídos	(11.144)	(29.429)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(26.873)	(45.515)
Variação no caixa e equivalentes	(644)	(794)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	668	1.462
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	24	668

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

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário TM – FII (“Fundo”), foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 19 de novembro de 2015, e iniciou suas operações em 17 de dezembro de 2015, com prazo de duração indeterminado, classificado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais como “híbrido de gestão ativa”, por se destinar tanto à renda como ao desenvolvimento para renda. O Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais.

Entre o período de 19 de outubro de 2018 a 15 de janeiro de 2021, o Fundo foi administrado pelo Banco Múltiplo (“Brasil Plural” ou “Antigo Administrador”), regido pelo regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472/08, conforme alterada, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. Em 15 de janeiro de 2021, em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas (“AGC”), foi aprovada a substituição da Brasil Plural como Administrador do Fundo pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Caceis” ou “Administrador”). A gestão do Fundo, nas modalidades definidas na legislação em vigor, é realizada pela Santander Brasil Gestão de Recursos Ltda.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida no regulamento, por meio de (i) investimentos em ativos alvos; (ii) exploração comercial dos ativos alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos ativos alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigente.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliários, especificamente nas Instruções CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizados premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Em 31 de março de 2025, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Moeda funcional

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

3. Descrição das principais políticas contábeis

a) Caixa e equivalente de caixa

São representados por exclusivamente depósitos bancários.

b) Ativos de natureza não imobiliária

As Letras Financeiras do Tesouro (LFT) são registradas pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente a valor de mercado. As valorizações e as desvalorizações dos títulos públicos estão apresentadas na demonstração do resultado na rubrica "Outros Ativos Financeiros".

c) Ativos de natureza imobiliária

(i) Propriedades para investimento

São propriedades acabadas para auferir receitas de aluguel. As propriedades para investimento são mensuradas pelo custo no reconhecimento inicial, ou seja, o preço de aquisição mais todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra. Após o reconhecimento inicial, as propriedades são mensuradas pelo valor justo anualmente. Os ganhos ou perdas são reconhecidos no resultado do exercício/períodos.

(ii) Contas a Receber de Aluguéis

Está registrado o valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contrato de locação do respectivo imóvel.

(iii) Certificado de Recebíveis Imobiliários:

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) estão sendo demonstrados pelos seus respectivos valores justos, amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas praticadas no mercado. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado, no exercício/períodos em que a variação ou desvalorização tenha ocorrido.

d) Classificação dos instrumentos financeiros

O Fundo aplica o CPC 48 e as deliberações da Instrução CVM nº 516, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia da mensuração pelo valor justo:

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

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 parte de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

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

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado ou baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis) o instrumento estará incluído no nível 3.

e) Estimativas de julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis para avaliação dos ativos ao seu valor realizável líquido, essas estimativas e premissas podem, no futuro, não refletir exatamente os respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos do Fundo.

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

f) Outros ativos e passivos

Os valores a receber e as obrigações são demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis incluindo, quando aplicável, os encargos e as variações monetárias incorridos.

g) Lucros por cota

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

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

h) Apuração de resultado

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

4. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

Letras Financeiras do Tesouro

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 5.142 (2023 – R\$ 6.994) em Letras Financeiras do Tesouro, o custo atualizado (acrescidos dos rendimentos auferidos) atualizados a valor de mercado as aplicações financeiras classificadas como ativos financeiros em negociação custodiados pela SELIC, estão assim compostos:

	2024	2023
Saldo inicial	6.994	11.488
Compra de Letra Financeira do Tesouro	35.970	43.692
Venda de Letra Financeira do Tesouro	(38.648)	(49.900)
Resultado apropriado com LFT	826	1.714
Saldo final	5.142	6.994

Vencimentos dos títulos e valores mobiliários:

Data base	Vencimento	Valor justo	Custo corrigido
2024	LFT - A vencer – acima de 1 ano	5.142	5.165
2023	LFT - A vencer – acima de 1 ano	6.994	6.748

5. Propriedades para Investimento

Imóvel: WT Morumbi – Ala B e 3º andar da Ala A.

Endereço: Av. das Nações Unidas 14, 261, São Paulo, SP

Valor justo: R\$ 637.500

O critério de mensuração desse investimento é o valor justo.

O Imóvel comercial e acabado adquirido para renda ou apreciação de capital no longo prazo é classificado como propriedade para investimento. Até 15 de dezembro de 2020, o Fundo possuía 100% de participação no imóvel.

Em 16 de dezembro de 2020, o Fundo realizou a venda de 25% da propriedade de investimento para a Hedge AAA Fundo de Investimento Imobiliário.

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

O Fundo é proprietário do imóvel WT Morumbi, imóvel comercial de alto padrão. Avaliações do valor justo do imóvel devem ser anualmente.

O imóvel está localizado em um dos principais polos de escritórios da RMSP – a Região Marginal (Pinheiros). A ocupação predominantemente comercial às principais vias e imediações, com edifícios de escritórios, hotéis e comércio local.

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o imóvel possui 100% de taxa de ocupação (2023 – 100% de taxa de ocupação).

ii. Classificação e critério adotado na mensuração

A definição do valor de mercado para o imóvel é feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel a realidade do mercado local. Deste modo, foi utilizado as seguintes metodologias para a determinação do aluguel de mercado e do valor de mercado do imóvel, conforme descrito a seguir:

Valor de Mercado do Imóvel | Método da Renda

Base Fluxo de Caixa Descontado (FCD)

Por essa metodologia, projetamos a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento/descontos apropriadas e os eventos de contrato (carências, reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Em contrapartida, estimamos uma absorção destas áreas vagas ao longo do tempo e projetamos a locação do empreendimento a valor de mercado.

iii. Atualização das propriedades para investimento

As avaliações do valor justo do Imóvel devem ser atualizadas a cada seis meses, conforme o regulamento do Fundo. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, os valores de mercado correspondentes a propriedade para investimento, estão suportados por avaliação externa elaborada por empresa especializada, efetuada na data base de 30 de novembro de 2024.

Os fluxos de caixa futuros foram descontados a valor presente a taxa de 8,50% a.a. ao ano (entre 7,00% a 8,00% ao ano - em 2023), a qual representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente. A taxa aplicada em capitalização foi 7,75% a.a. (entre 6,75% a 7,75% ao ano - em 2023)

iv. Movimentação do Imóvel

A movimentação ocorrida no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 está descrita a seguir:

WT Morumbi	
Saldo final 31 de dezembro de 2022	754.575
Ajustes ao Valor Justo Imóvel	(37.275)
Saldo final 31 de dezembro de 2023	717.300
Ajustes ao Valor Justo Imóvel	(79.800)
Saldo final 31 de dezembro de 2024	637.500

O Imóvel acabado de propriedade de investimento encontra-se segurado por valores considerados suficientes, pela Administradora e Gestora, para cobrir eventuais perdas do Fundo.

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

v. Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui R\$ 3.007 a receber com “Contas a Receber de Aluguéis” (2023 – R\$3.152).

6. Obrigação por aquisição de Imóvel

a) Aquisição de imóveis a pagar

A aquisição do imóvel se deu pelo pagamento de R\$ 97.904 no momento da compra, com recursos próprios e R\$ 452.331 a pagar, que serão honrados através do pagamento de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) – 132ª Série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o valor atualizado referente a obrigação do Fundo é de R\$ 282.028 (2023– R\$ 299.046), tendo incorrido em despesa financeira de R\$ 25.056 (2023 – R\$ 30.891).

Em Assembleia Geral de Titulares do CRI, realizada em 17 de novembro de 2021, foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos:

- i. Alteração da remuneração passando de 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 1,45% ao ano, para remuneração atrelada ao IPCA, bem como juros remuneratórios de 6% ao ano, a partir do fechamento de 12 de novembro de 2021;
- ii. Alteração dos Juros Remuneratórios de 12% ao ano, do Contrato Lastro para a nova remuneração, bem como a aplicação desta nova remuneração a partir de 12 de novembro de 2021;
- iii. Alteração do prazo de emissão para 5.808 (cinco mil, oitocentos e oito) dias contados a partir da data de emissão, bem como a data de vencimento dos CRI para 12 de novembro de 2031;
- iv. Alteração dos termos e condições do pagamento antecipado facultativo, conforme disposto na Cláusula 6.4 do Termo de Securitização, para prever a possibilidade de realização do pagamento antecipado facultativo apenas a partir de 12 de novembro de 2023, bem como alterar os valores de prêmio pelo pagamento antecipado facultativo, conforme Quinto Aditamento ao Termo de Securitização, o qual deverá observar o disposto abaixo:

Período	Prêmio
A partir de 12 de novembro de 2023 (inclusive) até 12 de novembro de 2025 (exclusive)	1,50%
A partir de 12 de novembro de 2025 (inclusive) até 12 de novembro de 2027 (exclusive)	1,25%
A partir de 12 de novembro de 2027 (inclusive) até 12 de novembro de 2029 (exclusive)	1,00%
A partir de 12 de novembro de 2029 (inclusive) até 11 de novembro de 2031 (inclusive)	0,75%

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

v. Possibilidade de realização do pagamento antecipado facultativo anual, bem como a alteração a Cláusula 6.5 do Termo de Securitização, de forma a autorizar, desde a presente data, a realização de um único pagamento antecipado facultativo por ano, desde que realizada em uma Data de Aniversário, de até 10% (dez por cento) do saldo devedor do CRI apurado no Dia Útil anterior a comunicação enviada pelo Devedor à Securitizadora solicitando o referido pagamento antecipado facultativo anual ou 10% (dez por cento) do saldo devedor do CRI apurado 90 (noventa) dias antes da Data de Aniversário mais próxima da comunicação encaminhada pelo Devedor à Securitizadora solicitando o referido pagamento antecipado facultativo anual, dos dois o que for menor (“Pagamento Antecipado Facultativo Anual”);

vi. Aprovou, de forma excepcional, a realização do pagamento antecipado obrigatório pelo Fundo do montante correspondente a R\$ 2.162, em 19 de novembro de 2021.

vii. Substituição do Atual Agente Fiduciário, Pentágono S.A. DTVM, da qualidade de agente fiduciário e instituição custodiante na Emissão, para o Novo Agente Fiduciário, Vórtx DTVM Ltda., nos termos do item “b” da Cláusula 13.6. do Termo de Securitização, bem como novos termos de sua remuneração. O Novo Agente Fiduciário assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação e do Termo de Securitização, conforme aplicáveis;

viii. Inclusão de novas informações relacionadas à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, incluindo, mas não se limitando, ao montante dos direitos creditórios cedidos fiduciariamente recebidos no mês em referência, bem como a data do recebimento de tais recursos que devem constar no relatório mensal da Securitizadora, conforme previsto na Cláusula 12.2.1 do Termo de Securitização, conforme Quinto Aditamento ao Termo de Securitização;

ix. Alteração da Cláusula 1.1 do Contrato de Cessão Fiduciária, de modo a restar claro que a Cessão Fiduciária incide sobre 75% dos direitos creditórios oriundos da exploração dos Imóveis Totais (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária), correspondente a 100% dos direitos creditórios oriundos da exploração dos Imóveis TM (conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária), os quais são de titularidade do Fiduciante, conforme Segundo Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária;

x. Repactuação de determinados termos e condições do Contrato Lastro, incluindo, mas não se limitando, ao prazo para pagamento e termos e condições de pagamento antecipado;

xi. Aprovação do não pagamento dos Juros 13/Out-12/Nov, em razão da sua incorporação ao saldo devedor dos CRI, bem como aprovou que os juros remuneratórios referente ao período compreendido entre 12 de novembro de 2021 e 19 de novembro de 2021 foram pagos em 19 de novembro de 2021;

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Abaixo segue movimentação do fluxo de pagamento da dívida nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Certificados de Recebíveis Imobiliários - A pagar	
Saldo final 31 de dezembro de 2022	314.897
Juros recebidos/(pagos) sobre CRI	(27.129)
CRI liquidados no exercício - conta arrecadadora	(656)
Amortização	(18.957)
Resultado de Juros	30.891
Saldo final 31 de dezembro de 2023	299.046
Juros recebidos/(pagos) sobre CRI	(11.828)
CRI liquidados no exercício - conta arrecadadora	656
Amortização	(30.902)
Resultado de Juros	25.056
Saldo final 31 de dezembro de 2024	282.028

7. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência da Administradora e dos membros do Comitê de Investimento 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 a Administradora e/ou os membros do Comitê de Investimento 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, sem limitação, conforme detalhados abaixo os principais fatores de riscos:

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

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

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

- ii. **Riscos relativos 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 das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações do Imóvel e exploração de outros Ativos Imobiliários que eventualmente sejam adquiridos pelo Fundo.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários do Imóvel, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa e/ou imóveis. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

- iii. **Risco relativo à concentração e pulverização.** Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

- iv. **Risco de diluição.** Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, caso decidam não exercer seu direito de preferência para aquisição de novas cotas.

- v. **Não existência de garantia de eliminação de riscos.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

- vi. **Risco de desapropriação.** Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Imobiliários que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

- vii. **Risco de sinistro.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

- viii. **Risco de despesas extraordinárias.** O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos Imobiliários, conforme aplicável. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação dos Imóveis.
- ix. **Risco das contingências ambientais.** Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.
- x. **Risco de concentração da carteira do Fundo.** O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição do Imóvel e, eventualmente, de outros Ativos Imobiliários, e o saldo restante para os Ativos de Renda Fixa, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os Ativos Imobiliários que o Fundo deverá adquirir, o que gera uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira nos Ativos Imobiliários e Ativos de Renda Fixa.

- xi. **Riscos tributários.** Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição dos diplomas legais mencionados na nota explicativa nº 13, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.
- Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.
- xii. **Riscos do prazo.** Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.
- xiii. **Risco jurídico. 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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.
- xiv. **Riscos de crédito.** Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação do Imóvel do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados.

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

- xv. **Risco de Vacância.** Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a locação do Imóvel, ainda que o Administrador seja ativo e probo na condução da gestão das locações e exploração do Imóvel, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância deste, pelo período que perdurar a vacância.
- xvi. **Risco relacionado a Oferta via Resolução CVM 160/22.** Tendo em vista que as cotas objeto da Primeira Emissão do Fundo serão ofertadas nos moldes da Resolução CVM 160/22, tal oferta não será registrada perante a CVM, estando os Cotistas que subscrevam cotas no âmbito dessa oferta expostos aos riscos inerentes a tal dispensa de análise da CVM.
- xvii. **Risco de revisão judicial dos contratos de locação.** Conforme dispõe o artigo 51 da Lei 8245/91, nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. Em consequência, ainda que não seja do interesse do Fundo renovar os contratos de locação existentes, os locatários (lojistas) poderão pleitear a renovação compulsória destes instrumentos. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre Fundo e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.
- xviii. **Risco de desvalorização dos Ativos Imobiliários.** Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação no Imóvel e, eventualmente, em outros Ativos Imobiliários, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os mesmos. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos Imóveis locados e, por consequência, sobre as Cotas.
- xix. **Risco de alteração da legislação aplicável à locação.** As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente.
- xx. **Risco geral de criação de novas leis.** A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimentos no Brasil está sujeita a alterações. Ainda, poderá ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

8. Emissões, resgates e amortização de cotas

a) Emissões

As cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

O Administrador realizou a primeira emissão de cotas no montante total de até R\$ 622.000, divididos em 622.000.000 de cotas, em série única, no valor de R\$ 1,00 cada uma, sendo permitida a distribuição parcial no valor mínimo de R\$ 10.000, correspondente a 10.000.000 de cotas, sendo certo que as cotas não subscritas poderão ser canceladas pelo Administrador.

As cotas da primeira emissão foram objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476/09 (revogada pela Resolução CVM 160/22).

Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição, o Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

Com relação aos direitos dos cotistas nas futuras emissões de cotas, está estabelecido no regulamento do fundo que: (i) aos cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, por prazo não inferior a cinco dias, contados da data de concessão do registro de distribuição das novas cotas pela CVM; (ii) as cotas objeto das futuras emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve novas integralizações de cotas no montante de R\$ 27.000 (2023 – R\$30.000).

Data de emissão	Valor	Quantidade	Oferta
14/10/2021	45.000	45.000.001	1ª emissão
01/06/2023	30.000	30.000.000	2ª emissão
04/04/2024	20.000	20.000.000	3ª emissão
18/10/2024	7.000	7.000.000	3ª emissão

b) Resgates

Conforme o regulamento do Fundo, não haverá resgate de cotas.

c) Amortizações

O Administrador poderá efetuar amortizações das cotas a qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo, ao seu exclusivo critério e de acordo com as condições previstas no regulamento, na medida em que o valor dos ganhos e rendimentos do Fundo provenientes de seus investimentos em e/ou desinvestimento nos ativos ou ativos alvo sejam suficientes para pagar o montante de todas as exigibilidades e reservas do Fundo.

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de trinta dias de seu recebimento pelo Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não amortizou cotas.

9. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Patrimônio Líquido do Fundo está dividido pela quantidade de cotas integralizadas, cujo valor patrimonial unitário está sendo demonstrado da seguinte forma:

	31/12/2024	31/12/2023
Patrimônio Líquido	362.127	425.390
Quantidade de cotas integralizadas	570.497.659	543.497.662
Valor patrimonial das cotas	0,63	0,78

A rentabilidade acumulada, valor da cota e patrimônio líquido médio mensal dos exercícios estão assim representadas:

Exercícios	<u>Patrimônio líquido médio</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>% Rentabilidade</u>
Exercício de 31 de dezembro de 2024	428.134	0,6348	(18,90)
Exercício de 31 de dezembro de 2023	458.974	0,7827	(10,06)

10. Política de distribuição de resultados

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

A Administração distribuirá, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, conforme o previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº1/2014, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, distribuídos aos cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia de geral ordinária de cotistas.

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos distribuídos e a distribuir	31/12/2024	31/12/2023
Resultado dos exercícios	(81.515)	(22.111)
Ajuste a valor justo de Imóvel	79.800	37.275
Resultado com títulos de RF	10.463	14.114
Outras despesas/receitas	-	151
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	8.748	29.429
(-) Parcela dos rendimentos retidos no exercício	2.396	-
Rendimentos apropriados/declarados	11.144	29.429
Rendimentos a distribuir	-	-
Rendimentos declarados de exercícios anteriores	-	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	11.144	29.429
% do resultado exercício distribuído/pendente a distribuir (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%

11. Serviços de gestão, controladoria e custódia

A gestão da carteira caberá à Santander Brasil Gestão de Recursos Ltda., qualificada perante a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em estrita observância, quando aplicável, às orientações do Comitê de Investimento e/ou da assembleia geral de cotistas, como Gestora.

A prestação dos serviços de custódia, tesouraria, controladoria, liquidação e escrituração das cotas, são realizados pela Administradora, S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Os ativos públicos encontram-se custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC. Os ativos privados estão custodiados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

12. Remuneração da administração

A taxa de administração devida ao Administrador corresponde a R\$ 120 ao ano, paga mensalmente pro rata, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação de serviços, sendo que referido valor será atualizado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo. A taxa de administração será: (a) devida a partir da data da primeira integralização de Cotas e deixará de ser devida na data em que a liquidação do Fundo estiver concluída. A taxa de administração referente a qualquer período inferior a um mês em que o Administrador preste serviços ao Fundo, na qualidade de administrador, deverá ser calculada pro rata com base no número total de dias de tal período comparado ao número de dias em que o Administrador tenha prestado serviços ao Fundo no mesmo período.

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo registrou despesa de taxa de administração conforme demonstrado abaixo:

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Despesa de taxa de administração	146	140
	146	140

13. Tributação

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os Fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- (i) distribuam, 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; e
- (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o Artigo 3º, Parágrafo Único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O referido benefício fiscal:

- (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e;
- (ii) não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de impostos de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1.022 de 5 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com o artigo 32º da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelas Fundo de investimento imobiliário, cujas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

Conforme artigo. 36, 37 e 40 da Instrução Normativa 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos Fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável de natureza não imobiliária, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

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

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

14. Principais encargos debitados no Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio mensal apresentado nos exercícios, estão apresentados da seguinte maneira:

Descrição	31/12/2024		31/12/2023	
	Valores	% (*)	Valores	% (*)
Despesa de taxa de administração (*)	146	0,03	140	0,03
Despesas de auditoria e custódia	157	0,04	87	0,02
Despesas com publicação e correspondência	7	0,00	5	0,00
Taxa de fiscalização CVM	54	0,01	40	0,01
Despesa com serviços de avaliação	-	-	10	0,00
Despesas com consultoria	-	-	217	0,05
Despesas com consultoria jurídica	348	0,08	-	-
Outras despesas e receitas	1.337	0,31	392	0,09
Outras receitas administrativas	2.049	0,48	891	0,20

(*) O percentual é aplicado sobre o Patrimônio Líquido médio do Fundo.

15. Partes relacionadas

Foram realizadas as seguintes transações entre o Fundo e a Administradora, Gestora ou parte a eles relacionada no período findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, conforme abaixo:

Transação com parte relacionada	Saldo em 31/12/2024	Saldo em 31/12/2023	Resultado Exercício 2024	Resultado Exercício 2023
Saldo em Conta Corrente	R\$24	R\$13	N/A	N/A
Taxa de Administração	R\$12	R\$12	R\$146	R\$140

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

16. Demonstrativo ao valor justo

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

2024:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Imóveis	-	-	637.500	637.500
Certificado de Recebíveis Imobiliários		(282.028)	-	(282.028)
Letras Financeiras do Tesouro	5.142	-	-	5.142
Total do ativo	5.142	(282.028)	637.500	360.615

2023:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Imóveis	-	-	717.300	717.300
Certificado de Recebíveis Imobiliários	-	(299.046)	-	(299.046)
Letras Financeiras do Tesouro	6.994	-	-	6.994
Total do ativo	6.994	(299.046)	717.300	425.248

17. Política de divulgação das informações

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

18. Demandas judiciais

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

19. Outras informações

Informamos que a Administradora não contratou, nem teve quaisquer outros serviços prestados pelo auditor independente do Fundo, responsável pelo exame das demonstrações financeiras exceto pelos serviços de auditoria externa.

CNPJ: 23.570.871/0001-46

(Administrado pela S3 Caceis Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.318.407/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto pelo valor unitário das cotas)

20. Outros assuntos

Em 23 de dezembro de 2022 a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para fundos. A nova resolução entrou em vigor a partir de 2 de outubro de 2023 e revogou a Instrução CVM 555 na mesma data. Em 12 de março de 2024 a CVM publicou a Resolução CVM 200, que prorroga os prazos previstos na Resolução CVM 175 quanto da adaptação integral às disposições da nova resolução até 30 de junho de 2025. Os possíveis efeitos da nova regulamentação não impactam essas demonstrações financeiras e estão sendo avaliados pela Administração para adoção futura.

21. Eventos subsequentes

Até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

* * *

Diego Santos Almeida
Contador CRC Nº 1SP 316054/O-4

Angela Amodeo
Diretora Executiva