

Suno Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ (41.076.710/0001-82)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Suno Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Suno Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (“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 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 Suno Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Investimentos em certificados de recebíveis imobiliários – CRIs

Em 31 de dezembro de 2024, os investimentos em Investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, mensurados ao seu valor justo, no montante de R\$ 349.551 mil representavam 87,10% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois os investimentos em certificados de recebíveis imobiliários envolvem risco de crédito das contrapartes, de liquidez, além do fato de sua precificação se utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos com base em dados obtidos de mercado, verificação da liquidação financeira das aquisições, vendas, amortizações e juros pagos no período auditado e o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2(a) às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário – FIIs

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía cotas de fundo de investimento imobiliário, no montante de R\$ 66.619 mil que representava 16,60% do seu patrimônio líquido. Devido à materialidade em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em cotas de fundo de investimento imobiliário foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário incluíram, entre outros, a comparação dos preços de ativos com cotações de mercado ou valor patrimonial e recálculo das posições detidas pelo Fundo; revisão das últimas demonstrações financeiras auditadas dos fundos investidos não cotados em mercado e a análise da custódia das cotas de fundos de

investimento imobiliário e conciliação da posição de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, analisando se tais relatórios conferem a propriedade dos ativos ao Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2(b).

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a avaliação do valor justo dos investimentos em cotas de fundo de investimento imobiliário, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de 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 Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo 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 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 da Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

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

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

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



**Shape the future
with confidence**

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

São Paulo, 28 de março de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'R' and 'B' intertwined.

Rui Borges
Contador CRC SP-207135/O

Suno Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.076.710/0001-82

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2024	% do PL	31/12/2023	% do PL
Circulante					
Disponibilidades		1	0,00%	-	0,00%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	6.051	1,51%	4.748	1,11%
De natureza imobiliária					
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (a)	349.551	87,10%	407.991	95,75%
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FIIs	5.2 (b)	66.619	16,60%	62.242	14,61%
Negociação e intermediação de valores		-	0,00%	3	0,00%
Total do ativo		422.222	105,21%	474.984	111,47%
Passivo	Nota	31/12/2024	% do PL	31/12/2023	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	4.200	1,05%	4.200	0,99%
Impostos e contribuições a recolher		1	0,00%	2	0,00%
Provisões e contas a pagar	16.4	254	0,05%	355	0,07%
Obrigações por operações compromissadas (CRI)	16.5	16.467	4,10%	44.343	10,41%
Total do passivo		20.922	5,20%	48.900	11,47%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	420.523	104,80%	420.523	98,69%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(760)	-0,19%	(760)	-0,17%
Lucros / (Prejuízos) acumulados		(18.463)	-4,60%	6.321	1,48%
Total do patrimônio líquido		401.300	100,01%	426.084	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		422.222	105,21%	474.984	111,47%

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

Suno Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 41.076.710/0001-82
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)
Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido, quantidade de cotas e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (a)	56.630	48.676
Resultado em transações de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (a)	688	4.675
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.2 (a)	(20.171)	7.237
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	5.2 (b)	7.424	4.226
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	5.2 (b)	89	96
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	5.2 (b)	(16.260)	8.670
Despesas com IRPJ s/ renda variável		(22)	(19)
Despesas de obrigações por operações compromissadas (CRI)	16.5	(2.298)	(2.994)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		26.080	70.567
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		1.370	1.260
Resultado com operações compromissadas		3	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(305)	(282)
		1.068	978
Despesas operacionais			
Taxa de administração	6 e 10	(3.300)	(3.713)
Despesas com serviços digitais	10	(27)	(32)
Outras receitas/(despesas) operacionais	10	(95)	(31)
		(3.422)	(3.776)
Lucro líquido do exercício		23.726	67.769
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	4.200.000	4.200.000
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		5,65	16,14
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		95,55	101,45

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

Suno Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 41.076.710/0001-82
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

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

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros / (Prejuízos) acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022		420.523	(760)	(10.701)	409.062
Lucro líquido do exercício		-	-	67.769	67.769
Rendimentos apropriados	7	-	-	(50.747)	(50.747)
Em 31 de dezembro de 2023		420.523	(760)	6.321	426.084
Lucro líquido do exercício		-	-	23.726	23.726
Rendimentos apropriados	7	-	-	(48.510)	(48.510)
Em 31 de dezembro de 2024		420.523	(760)	(18.463)	401.300

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

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		1.370	1.260
Rendimentos de operações compromissadas		3	-
Pagamento de taxa de administração		(3.380)	(3.710)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(140)	(60)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(305)	(283)
Caixa líquido das atividades operacionais		(2.452)	(2.793)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	16.5	80.990	76.001
Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	16.5	(111.164)	(52.218)
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	(24.501)	(3.530)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	3.953	20.129
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	7.424	4.226
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (a)	(349.516)	(246.297)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (a)	364.266	177.390
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (a)	35.642	32.747
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.2 (a)	45.195	47.896
IRRF sobre ganho de capital		(23)	(18)
Caixa líquido das atividades de investimento		52.266	56.326
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos distribuídos	7	(48.510)	(51.870)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(48.510)	(51.870)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		1.304	1.663
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		4.748	3.085
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		6.052	4.748

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

Suno Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 41.076.710/0001-82
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Suno Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 17 de junho de 2021, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 05 de julho de 2021 e o início de suas atividades em 05 de julho de 2021.

O Fundo tem por objeto o investimento, preponderantemente, em certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") e, complementarmente, nos seguintes ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) letras de crédito imobiliário; e (iii) letras imobiliárias garantidas (doravante denominados em conjunto como os "Ativos Alvo"); (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM no 401, de 29 de dezembro de 2003; (v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FI ("FIP Imobiliário"); (vi) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FI e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor ("FIDC Imobiliário"); (vii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FI; (viii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472, excetuados os arivos de liquidez definidos no Regulamento.

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

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

SNCI11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Janeiro	100,04
Fevereiro	98,47
Março	97,39
Abril	95,88
Mai	94,20
Junho	96,19
Julho	95,95
Agosto	97,30
Setembro	91,00
Outubro	89,82
Novembro	87,40
Dezembro	85,27

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 28 de março de 2025.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for 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.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos 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: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

. 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.

. Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes 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.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Certificados de Recebíveis Imobiliários

com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem 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: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores 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 de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, está descrita a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, 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.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário 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 (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitiga-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez

4.2.2 Risco de liquidez

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

4.2.3 Risco de mercado

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

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FC FI

31/12/2024	31/12/2023
6.051	4.748
6.051	4.748

Estão compostos por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). O objetivo do fundo é acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos.

5.2 De caráter imobiliário

- (a) Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs
(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FILs

31/12/2024	31/12/2023
349.551	407.991
66.619	62.242
416.170	470.233

(a) Certificado de recebíveis imobiliários (CRIs)

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos com amortizações de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

31/12/2024										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor de Mercado
FORTE SECURITIZADORA SA	19K1139245	5	n/a	1 / 336	22/11/2019	20/11/2025	IPCA+16,64000%	500	486	499
FORTE SECURITIZADORA SA	21F0950048	5	n/a	1 / 575	24/06/2021	20/12/2029	IPCA+10,50000%	4.272	3.743	2.087
PLANETA SECURITIZADORA SA	21C0818332	7	n/a	4 / 160	24/03/2021	24/08/2032	IPCA+5,20000%	12.217	10.850	9.686
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21I0855537	7	n/a	1 / 443	15/09/2021	19/09/2033	IPCA+8,20000%	7.706	5.876	5.279
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21I0855623	7	n/a	1 / 444	15/09/2021	19/09/2033	IPCA+8,20000%	7.705	5.876	5.234
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E0120555	7	n/a	14 / 1	11/05/2022	21/05/2027	IPCA+8,50000%	34.200	30.288	29.615
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0660445	3	n/a	4 / 407	16/11/2021	20/03/2025	IPCA+12,00000%	4.151	5.058	5.049
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0006022	6	br AAA	4 / 442	15/02/2022	15/02/2029	IPCA+6,59540%	9.500	11.190	10.164
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0236430	6	n/a	23 / 1	06/06/2022	25/05/2026	100,00% DI+4,50C	14.180	2.637	2.637
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1465810	1	n/a	51 / 1	28/09/2022	20/03/2026	IPCA+12,95000%	10.000	8.421	8.229
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0987445	7	n/a	1 / 484	25/03/2022	03/03/2032	IPCA+9,25000%	15.000	13.933	12.791
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22J1411295	1	n/a	18 / 1	31/10/2022	23/10/2026	100,00% DI+5,50C	6.106	6.122	6.122
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H0166203	1	n/a	33 / 1	16/08/2022	15/08/2034	IPCA+11,76870%	24.175	24.507	22.494
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1035343	3	n/a	44 / 1	22/06/2022	26/12/2025	100,00% DI+6,00C	17.072	17.131	17.107
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21B0544455	6	AA-	4 / 175	15/02/2021	15/02/2026	IPCA+5,94260%	11.536	8.783	8.644
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22J1411297	1	n/a	18 / 2	31/10/2022	23/10/2026	100,00% DI+5,50C	3.750	3.760	3.754
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0660418	3	n/a	4 / 384	16/11/2021	20/03/2025	IPCA+12,00000%	12.932	16.268	16.339
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21K0732283	7	n/a	1 / 441	10/11/2021	14/11/2033	IPCA+11,00000%	21.011	25.503	23.565
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1270600	1	n/a	163 / 1	08/09/2023	18/09/2030	100,00% DI+3,50C	8.451	8.424	8.264
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1466156	1	n/a	51 / 3	28/09/2022	20/03/2026	IPCA+12,95000%	10.000	10.765	10.520
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2160618	1	n/a	241 / 1	15/12/2023	15/12/2038	IPCA+11,00000%	15.422	16.146	14.120
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	21G0734354	3	n/a	1 / 266	13/07/2021	15/06/2026	100,00% DI+7,70C	5.000	5.037	4.534
BARI SECURITIZADORA S.A.	22J1206765	1	n/a	6 / 1	25/10/2022	20/10/2031	IPCA+11,00000%	7.502	7.250	6.772
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23J2266231	1	n/a	204 / 1	22/01/2024	20/01/2028	100,00% DI+4,50C	16.000	11.191	11.191
BARI SECURITIZADORA S.A.	22C0750182	1	n/a	1 / 99	18/03/2022	06/04/2032	100,00% DI+4,00C	8.500	7.848	7.579
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1466133	1	n/a	51 / 2	28/09/2022	20/03/2026	IPCA+12,95000%	10.000	10.468	10.079
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0661041	3	n/a	4 / 408	16/11/2021	20/03/2025	IPCA+12,00000%	5.743	6.800	6.830
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21I0285556	3	n/a	1 / 472	15/12/2021	24/11/2026	IPCA+8,75000%	7.745	3.581	3.422
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0888186	6	n/a	4 / 319	16/08/2021	15/08/2031	IPCA+7,35570%	15.000	16.003	15.997
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0568504	3	n/a	4 / 301	21/06/2021	22/09/2031	IPCA+7,00000%	8.190	7.696	6.492
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1466165	1	n/a	51 / 4	28/09/2022	20/03/2026	IPCA+12,95000%	10.000	10.693	10.575
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0338247	1	n/a	4 / 443	21/02/2022	20/04/2026	IPCA+10,50000%	18.450	19.513	19.297
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0968888	3	n/a	4 / 277	21/06/2021	16/06/2031	IPCA+6,50000%	3.000	3.008	2.774
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0569265	3	n/a	4 / 302	21/06/2021	20/08/2026	IPCA+5,50000%	2.000	985	838
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21D0001232	6	br AAA	1 / 379	15/04/2021	17/04/2031	IPCA+5,43280%	19.766	25.317	20.972
								386.782	371.157	349.551

Suno Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 41.076.710/0001-82
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

31/12/2023											
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor de Mercado	
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H0166203	1	n/a	33º/1ª - Sênior	16/08/2022	15/08/2034	IPCA + 11.77%	30.000	30.805	32.740	
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22E0120555	7	n/a	14º/1ª - Sênior	05/11/2022	21/05/2027	IPCA + 8.50%	34.200	30.676	30.794	
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I1270600	1	n/a	163º/1ª - única	08/09/2023	18/09/2030	CDIE + 3.50%	30.203	30.000	29.998	
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0338247	1	n/a	4º/443ª - única	21/02/2022	20/04/2026	IPCA + 10.50%	27.418	27.710	27.973	
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21D0001232	6	br AAA	1º/379ª - única	15/04/2021	15/04/2031	IPCA + 5.43%	19.766	23.846	21.853	
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21L0285556	3	n/a	1º/472 - única	15/12/2021	20/11/2026	IPCA + 8.75%	18.615	20.797	20.811	
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0888186	6	n/a	4º/319ª - única	16/08/2021	15/08/2031	IPCA 6.40%	15.000	17.850	17.256	
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21B0544455	6	AA-	4º/175 - única	15/02/2021	18/02/2026	IPCA + 5.94%	14.420	17.433	17.006	
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23L2160618	1	n/a	241º/1ª - única	15/12/2023	15/12/2038	IPCA + 11.00%	15.422	15.470	15.450	
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0987445	7	n/a	1º/484ª - única	25/03/2022	03/03/2032	IPCA + 9.00%	15.000	14.659	14.686	
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21C0572241	6	n/a	4º/179ª - Sênior	16/03/2021	10/04/2036	IGPM + 8,00%	12.320	11.914	13.841	
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0660418	3	n/a	4º/384ª - única	16/11/2021	20/12/2024	IPCA + 12,00%	12.682	13.520	13.519	
BARI SECURITIZADORA S.A.	22H1104501	3	n/a	8º/1ª - única	17/08/2022	26/08/2027	CDIE + 2.30%	25.062	13.055	13.077	
PLANETA SECURITIZADORA SA	21C0818332	7	n/a	1º/160ª - Sênior	24/03/2021	24/08/2032	IPCA + 5.20%	12.217	11.761	11.472	
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K1397969	7	n/a	78º/1ª - única	22/11/2022	17/11/2036	IPCA + 11.00%	9.942	10.446	10.850	
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0006022	6	br AAA	4º/442ª - única	15/02/2022	15/02/2029	IPCA + 6.60%	9.500	10.669	10.388	
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1466156	1	n/a	51º/3ª - única	28/09/2022	20/03/2026	IPCA + 12,00%	10.000	9.955	10.023	
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22F0236430	6	n/a	23º/1ª - Sênior	06/06/2022	25/05/2026	CDIE + 4.50%	11.362	9.573	9.573	
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1466133	1	n/a	51º/2ª - única	28/09/2022	20/03/2026	IPCA + 12,00%	10.000	9.596	9.312	
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1035343	3	n/a	44º/1ª - única	22/06/2022	25/06/2025	CDIE + 5,00%	8.448	8.453	8.453	
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1465810	1	n/a	51º/1ª - única	28/09/2022	20/03/2026	IPCA + 12,00%	10.000	7.955	8.039	
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0568504	3	n/a	4º/301 - única	21/06/2021	22/09/2031	IPCA + 7,00%	8.190	7.921	7.390	
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21K0732283	7	n/a	1º/441 - única	11/10/2021	11/10/2033	IPCA + 9,00%	6.116	6.811	6.842	
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0661041	3	n/a	4º/408ª - única	16/11/2021	20/12/2024	IPCA + 12,00%	5.743	6.177	6.159	
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21I0855537	7	n/a	1º/443ª - única	15/09/2021	15/09/2033	IPCA + 8.20%	7.706	6.066	5.972	
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21I0855623	7	n/a	1º/444ª - única	15/09/2021	15/09/2033	IPCA + 8.20%	7.705	6.065	5.971	
CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO I	22G1233041	3	n/a	2º/2ª - única	29/07/2022	21/08/2025	NINCCM + 11,00%	5.000	5.271	5.507	
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22H0028631	6	n/a	24º/1ª - única	08/01/2022	02/12/2026	CDIE + 6,00%	4.212	4.194	4.193	
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21K0660445	3	n/a	4º/407ª - única	16/11/2021	20/12/2024	IPCA + 12,00%	4.151	4.275	4.162	
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0001650	3	n/a	4º/320ª - Sênior	08/06/2021	25/06/2036	IPCA + 7,00%	6.000	4.370	4.083	
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0914263	5	n/a	4º/463ª - Sênior	25/02/2022	26/01/2037	IPCA + 8,00%	4.087	3.270	3.177	
FORTE SECURITIZADORA SA	21F0950048	5	n/a	1º/575ª - Sênior	21/06/2021	20/12/2029	IPCA + 10.50%	4.272	3.672	2.270	
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22J1411297	1	n/a	18º/2ª - única	31/10/2022	23/10/2026	CDIE + 5.50%	2.250	2.256	2.250	
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21F0569265	3	n/a	4º/302 - única	21/06/2021	20/08/2026	IPCA + 5.50%	2.000	1.314	1.253	
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	22J1411295	1	n/a	18º/1ª - única	31/10/2022	23/10/2026	CDIE + 5.50%	1.115	1.118	1.118	
FORTE SECURITIZADORA SA	19K1139245	5	n/a	1º/336 - Júnior	22/11/2019	20/11/2025	IPCA + 16.64%	500	503	530	
								420.624	409.426	407.991	

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Opea Securitizadora (www.opeacapital.com), Virgo Cia. de Securitização (Virgo.inc), True Securitizadora (www.truesecuritizadora.com.br), Barigui (www.bariguise.com.br), Casa de Pedra Securitizadora (www.cpsec.com.br), Forte Securitizadora (www.fortesecc.com.br), Habitasec Securities (www.habitasec.com.br) e RB Capital (www.rbcapital.com.br).

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Devedor	Garantia	31/12/2024
FORTE SECURITIZADORA SA	Solar das Aguas - Jn	g,h,e,b	499
FORTE SECURITIZADORA SA	Gramado Parks	g,a,b,e,h,d	2.087
PLANETA SECURITIZADORA SA	Latam	g,f,e,b,d	9.686
TRUE SECURITIZADORA S.A.	GDP Patrimonial Ltda	a, b, e, g, j	5.279
TRUE SECURITIZADORA S.A.	GDP Patrimonial Ltda	a, b, e, g, j	5.234
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Mogno Logística Empreendimentos Imobiliários LTDA	a, b, d, e, g	29.615
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	SPE Absolutti Itu	g,a,b,e,h	5.049
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	a	10.164
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.	a, b, d, g, j	2.637
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	GF MAGNANI PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA	a, b, e, g, j	8.229
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Consórcio Paulo Valias de Rezende / Cooperativa Minas Solar	b, j, k, l, m	12.791
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	M. ZACARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	a, b, e, g, j	6.122
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CONSORCIO BERNOULLI ENERGIA & CONSÓRCIO OUVIDOR ENERGIA	a, b, e, g, j	22.494
OPEA SECURITIZADORA S.A.	SPE Sorocaba – Empreendimento Imobiliário Ltda.	a, b, g, h	17.107
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Tecnisa	b, k	8.644
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	M. ZACARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	a,b,e,g,h	3.754
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	SPE Absolutti Itu	b, k, h, m	16.339
TRUE SECURITIZADORA S.A.	RAUL SOARES ENERGIA S.A. & SÃO FÉLIX ENERGIA S.A.	j, k, l, m	23.565
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Viação Piracicabana S.A	b,e,g,j	8.264
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	GF MAGNANI PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA	a, b, e, g, j	10.520
OPEA SECURITIZADORA S.A.	ITABIRA ENERGIA SOLAR SPE LTDA.	a,b,e,g	14.120
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	CARVALHO HOSKEN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES	a, b, h, l	4.534
BARI SECURITIZADORA S.A.	FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ABERTO BLUE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	a, c, e, g, j, k	6.772
TRUE SECURITIZADORA S.A.	EDIFÍCIO ARPOADOR RESIDENCE SPE LTDA	a, b, g, h, k	11.191
BARI SECURITIZADORA S.A.	PRIMATO COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL	a, b, e, g, j	7.579
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	GF MAGNANI PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA	a, b, e, g, j	10.079
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	RDR Mosteiro Construtora e Incorporadora Imobiliária Ltda	g,a,b,e,h	6.830
TRUE SECURITIZADORA S.A.	QC Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	g,a,b,h	3.422
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	ONM HEALTH S.A.	a,g,j	15.997
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	AIZ	b,g,e,h	6.492
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	GF MAGNANI PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA	a, b, e, g, j	10.575
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	SUPREME GARDEN EMPREENDIMENTOS LTDA	a, b, e, g, h	19.297
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Cooperativa Agroindustrial Copagril	a, b, e, h	2.774
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	AIZ	g,e,h	838
TRUE SECURITIZADORA S.A.	MRV Engenharia	n/a	20.972
			349.551

Emissor	Lastro	Devedor	Garantia	31/12/2023
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CONSORCIO BERNOULLI ENERGIA & CONSÓRCIO OUVIDOR ENERGIA		a, b, e, g, j	32.740
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Mogno Logística Empreendimentos Imobiliários LTDA		a, b, d, e, g	30.794
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Viação Piracicabana S.A		b,e,g,j	29.998
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	SUPREME GARDEN EMPREENDIMENTOS LTDA		a, b, e, g, h	27.973
TRUE SECURITIZADORA S.A.	MRV Engenharia		n/a	21.853
TRUE SECURITIZADORA S.A.	QC Empreendimento Imobiliário SPE Ltda		g,a,b,h	20.811
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	ONM HEALTH S.A.		a,g,j	17.256
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Tecnisa		b, k	17.006
OPEA SECURITIZADORA S.A.	ITABIRA ENERGIA SOLAR SPE LTDA.		a,b,e,g	15.450
OPEA SECURITIZADORA S.A.	Consórcio Paulo Valias de Rezende / Cooperativa Minas Solar		b, j, k, l, m	14.686
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Esatas Viracopos Administração S.A.		e, k, m	13.841
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	SPE Absolutti Itu		b, k, h, m	13.519
BARI SECURITIZADORA S.A.	HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.		a, b, e, h	13.077
PLANETA SECURITIZADORA SA	Latam		g,f,e,b,d	11.472
OPEA SECURITIZADORA S.A.	CONSORCIO AXS ENERGIA UNIDADE 03 - MINAS GERAIS		a, g, j	10.850
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.		a	10.388
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	GF MAGNANI PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA		a, b, e, g, j	10.023

Suno Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.076.710/0001-82

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma			
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.	a, b, d, g, j	9.573
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	GF MAGNANI PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA	a, b, e, g, j	9.312
OPEA SECURITIZADORA S.A.	SPE Sorocaba – Empreendimento Imobiliário Ltda.	a, b, g, h	8.453
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	GF MAGNANI PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA	a, b, e, g, j	8.039
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	AIZ	b,g,e,h	7.390
TRUE SECURITIZADORA S.A.	RAUL SOARES ENERGIA S.A. & SÃO FÉLIX ENERGIA S.A.	j, k, l, m	6.842
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	RDR Mosteiro Construtora e Incorporadora Imobiliária Ltda	g,a,b,e,h	6.159
TRUE SECURITIZADORA S.A.	GDP Patrimonial Ltda	a, b, e, g, j	5.972
TRUE SECURITIZADORA S.A.	GDP Patrimonial Ltda	a, b, e, g, j	5.971
CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO	: Vanguarda Engenharia Ltda.	a, b, e, g, h	5.507
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Caparaó Santo Agostinho S.A.	a, b, e, g, j	4.193
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	SPE Absolutti Itu	g,a,b,e,h	4.162
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Diversas PF	g,a,b,e,d	4.083
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Diversas PF	a, b, d, e, g	3.177
FORTE SECURITIZADORA SA	Gramado Parks	g,a,b,e,h,d	2.270
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	M. ZACARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	a,b,e,g,h	2.250
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	AIZ	g,e,h	1.253
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	M. ZACARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	a, b, e, g, j	1.118
FORTE SECURITIZADORA SA	Solar das Águas - Jn	g,h,e,b	530
			407.991

Lastro	Regime de Garantias	
(1) - Lastro em financiamento imobiliário.	(a) - Regime fiduciário	(h) - Aval
(2) - Escritura de Superfície	(b) - Alienação fiduciária do imóvel	(i) - Fundo de overcollateral
(3) - CCB	(c) - Coobrigação	(j) - Fiança
(4) - Contrato de Compra e Venda	(d) - Subordinação	(k) - Alienação fiduciária de quotas/ações
(5) - Pulverizado	(e) - Fundo de reserva	(l) - Alienação fiduciária de máquinas e equipamentos
(6) - Debenture	(f) - Contratos de financiamento	(m) - Cessão fiduciária de direitos creditórios
(7) - Contrato de locação	(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis	

Movimentação do exercício

A movimentação ocorrida na conta de CRI's no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2022	399.075
Integralização de ativos (*) - Nota 5.2 (b)	(39.936)
Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	246.297
Receitas de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	48.676
Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(177.390)
Resultado com Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	4.675
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(47.896)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(32.747)
Ajuste a valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	7.237
Saldo em 31 de dezembro de 2023	407.991
Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	349.516
Receitas de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	56.630
Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(364.266)
Resultado com Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	688
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(45.195)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(35.642)
Ajuste a valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(20.171)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	349.551

(*) O Fundo integralizou 4.126.804 cotas no montante de R\$ 40.236 na 1ª emissão de cotas do Suno Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário, sendo R\$ 300 em moeda corrente e R\$ 39.936 mediante a transferência de certificados de recebíveis imobiliários.

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3 e para os Fundos que não possuem cotação na B3 o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

31/12/2024						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
REC FUNDO DE CRI COTAS AMORTIZÁVEIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	400.000	7%	10,01	4.005
RB CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(2)	124.777	26%	90,63	11.308
SUNO MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Sim	(3)	3.731.239	50%	9,30	34.698
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL	Não	(3)	164.474	0%	88,29	14.521
FATOR VERITÁ MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Não	(1)	304.693	1%	6,85	2.087
						66.619

31/12/2023						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FATOR RENDA ESTRUTURADA	Não	(3)	2.494	8%	1.000,00	2.494
RB CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Não	(1)	124.777	26%	82,64	10.312
SUNO MULTISTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (*)	Sim	(3)	4.123.068	80%	11,99	49.436
						62.242

(*) A gestão do fundo investido é realizada pela mesma gestora do Fundo

- (1) Títulos e valores mobiliários
- (2) Renda
- (3) Híbrido

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro de 2022	30.496
Integralização de ativos - Nota 5.2 (a)	39.936
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	3.176
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(20.132)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	96
Saldo em 31 de dezembro de 2023	62.242
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	24.501
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(3.953)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	89
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIs)	(16.260)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	66.619

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma		
Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários		
Saldo em 31 de dezembro de 2022		-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FILs		4.226
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FILs)		(4.226)
Saldo em 31 de dezembro de 2023		-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários - FILs		7.424
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FILs		(7.424)
Saldo em 31 de dezembro de 2024		-

6. Taxa de administração

	31/12/2024	31/12/2023
Taxa de administração	3.300	3.713
	3.300	3.713

O Administrador recebe por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa de Administração"): equivalente a 0,85% ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (i) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deve ser paga diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e (b) valor de até 0,05% ao ano, a incidir sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de escrituração de cotas do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM.

A Taxa de Administração é calculada e paga mensalmente, até o 5o dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo, vencendo-se a primeira mensalidade no 5o dia útil do mês seguinte ao da primeira integralização de cotas do Fundo.

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período pode, a critério do Gestor, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no dia 25, ou no pregão imediatamente anterior caso não haja pregão no dia 25, 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 pode ser pago no dia 25, ou no pregão imediatamente anterior caso não haja pregão no dia 25, dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pelo Administrador, com base em recomendação do Gestor. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei n.º 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência (conforme abaixo definido) pode ser, a critério do Administrador, conforme recomendação do Gestor, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Aivo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2024	31/12/2023
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	23.726	67.769
Ajuste de distribuição com Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(11.435)	(780)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FILs	16.260	(8.670)
Ajuste ao valor justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	20.171	(7.237)
Outras obrigações	22	2
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	48.744	51.084
Retenção de rendimentos - até 5%	(234)	(337)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	(234)	(337)
Rendimentos declarados	48.510	50.747
Rendimentos a distribuir	(4.200)	(4.200)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	4.200	5.323
Rendimentos líquidos pagos no exercício	48.510	51.870
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	11,55	12,35
% do resultado exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	99,52%	99,34%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	234	337

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas de investimentos integralizadas

	31/12/2024		31/12/2023	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos integralizadas	4.200.000	420.523	4.200.000	420.523
	4.200.000	420.523	4.200.000	420.523
Valor por cota (valor expresso em reais)		100,12		100,12

8.2. Emissão de novas cotas

O Administrador, por solicitação do Gestor, pode deliberar por realizar novas emissões das cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, nem de alteração do Regulamento do Fundo, até um montante de R\$ 10.000.000 ("Capital Autorizado"). O preço de emissão das novas cotas deve ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão.

A primeira chamada de capital referente a 1o emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 29.000 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 290.000 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 1 de julho de 2021 e encerrada em 5 de julho de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 47, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A segunda chamada de capital referente a 1o emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 27.994 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 279.941 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 27 de julho de 2021 e encerrada em 30 de julho de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 95, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A terceira chamada de capital refetente a 1o emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 39.600 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 396.000 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 19 de agosto de 2021 e encerrada em 26 de agosto de 2011. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 84, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A quarta chamada de capital referenta a 1o emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 25.029 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 250.286 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 22 de outubro de 2021 e encerrada em 28 de outubro de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 9, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A quinta chamada de capital referente a 1o emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 31.100 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 311.000 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 8 de novembro de 2021 e encerrada em 16 de novembro de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 15, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A sexta chamada de capital referente a 1o emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 8.000 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 80.000 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 22 de dezembro de 2021 e encerrada em 29 de dezembro de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 62, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A sétima chamada de capital referente a 1o emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 6.100 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 61.000 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 21 de fevereiro de 2022.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 83.385, totalizando 831.774 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 29 de março de 2022 e encerrada em 31 de março de 2022. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 165, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A terceira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 119.969, totalizando 1.197.297 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 15 de maio de 2022 e encerrada em 20 de junho de 2022. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 165, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A quarta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 50.346, totalizando 502.702 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 16 de setembro de 2022 e encerrada em 21 de outubro de 2022. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 118, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não emitiu novas cotas.

8.3. Amortização de cotas

O Fundo pode amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, após o recebimento das recomendações do Gestor, mediante (i) comunicação do Administração aos cotistas após recomendação nesse sentido pelo Gestor; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

8.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2024	31/12/2023
Gastos com colocação de cotas	(760)	(760)
	(760)	(760)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não incorreu em gasto com colocação de cotas.

8.5. Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas, se houver, pode ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência pode ser procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	23.726	67.769
Patrimônio líquido inicial	426.084	409.062
Adições/deduções		
Gastos com colocação de cotas	-	-
	-	-
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	5.57%	16.57%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido dos gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

10. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de serviços gráficos	27	0,01%	32	0,01%
Taxa de administração	3.300	0,80%	3.713	0,90%
Despesas/(receitas) operacionais	95	0,02%	31	0,01%
	3.422	0,83%	3.776	0,92%
	413.124		413.992	

Patrimônio líquido médio do exercício

11. Tributação

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

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora

14. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.2 (b), 6 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de renda fixa
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FII's

Total do ativo

31/12/2024			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	6.051	-	6.051
-	349.551	-	349.551
66.619	-	-	66.619
66.619	355.602	-	422.221

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de renda fixa
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FII's

Total do ativo

31/12/2023			
Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
-	4.748	-	4.748
-	407.991	-	407.991
62.242	-	-	62.242
62.242	412.739	-	474.981

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 5.2 (Aplicações financeiras de caráter imobiliário) respectivamente.

16. Outras informações

16.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

16.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

16.3 A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

A alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 30 de junho de 2025.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FII's, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

16.4 Provisões e contas a pagar

	31/12/2024	31/12/2023
Taxa de administração	235	315
Outras contas a pagar	19	40
	254	355

16.5 Obrigações por operações compromissadas (CRI)

O saldo de obrigações por operações compromissadas está composto por operações com lastro em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, com volta entre março e novembro de 2025.

Saldo em 31 de dezembro de 2022	17.566
Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	76.001
Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).	(52.218)
Despesas de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	2.994
Saldo em 31 de dezembro de 2023	44.343
Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	80.990
Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).	(111.164)
Despesas de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	2.298
Saldo em 31 de dezembro de 2024	16.467

16.6 Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve alterações no regulamento do Fundo.

17. Eventos subsequentes

17.1 Após 31 de dezembro de 2024 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 296201/O-20

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *