JIVE Ativos Imobiliários III - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 35.819.314/0001-03)
(Administrado pelo MAF DTVM S.A.
CNPJ nº 36.864.992/0001-42)

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024

Conteúdo

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

Balanços patrimoniais **7**

Demonstrações do resultado **8**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido **9**

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras **11**

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

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Ao Cotista e à Administradora do

JIVE Ativos Imobiliários III - Fundo de Investimento Imobiliário

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do JIVE Ativos Imobiliários III - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora"), 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 JIVE Ativos Imobiliários III - Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

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

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

Valor realizável líquido de imóveis	
Veja nota explicativa nº 3.e e 5	
Principal assunto de auditoria	**Como a auditoria conduziu esse assunto**
Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui ativos classificados como estoque de imóveis acabados no montante de R$ 37.454 mil, compostos por apartamentos residenciais e terrenos que são avaliados pelo menor entre o custo de aquisição e o valor realizável líquido. A Administração do Fundo, periodicamente, avalia a existência de indicativos de redução no valor realizável líquido desses ativos, por meio de laudos elaborados por avaliadores independentes. Estes laudos são preparados com base em dados e premissas, tais como identificação de fatores externos, condições econômicas gerais, características de imóveis e terrenos localizados e com caraterísticas semelhantes, que envolvem julgamentos significativos. Devido à relevância do saldo desses ativos, do elevado grau de julgamento envolvido na determinação do seu valor realizável líquido, e uma vez que eventuais alterações nos dados e premissas pode impactar de forma relevantes demonstrações financeiras do Fundo, consideramos esse um assunto significativo para a nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram mas não estão limitados a: • análise do contrato de compra e venda, matrícula e escritura pública do estoque de imóveis acabados em nome do Fundo; • avaliação, com o auxílio de nossos especialistas de TAV (*Tangible Assets Valuation*), da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação dos laudos, tais como que incluem identificação de fatores externos, condições econômicas gerais, características de imóveis e terrenos localizados e com caraterísticas semelhantes; e • avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os critérios utilizados para validar a mensuração dos estoques de imóveis destinados à venda, bem como as divulgações relacionadas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

– Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

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

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

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

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

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

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

São Paulo, 16 de abril de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-027685/O-0 F SP



Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

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

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

JIVE Ativos Imobiliários III - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 35.819.314/0001-03)
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais, exceto as quantidades)

Ativo	Nota explicativa	31/12/2024			31/12/2023		
		Quantidades	Valor contábil	% sobre PL do Fundo	Quantidades	Valor contábil	% sobre PL do Fundo
Circulante			**57.697**	**101,33%**		**50.736**	**101,62%**
Caixa e equivalente de caixa	4		**544**	**101,33%**		**1.398**	**101,62%**
Disponibilidades	4		**92**	**0,16%**		**339**	**0,68%**
MAF DTVM S.A.			1	0,00%		-	0,00%
Banco Modal			88	0,15%		-	0,00%
Banco Itaú Unibanco S.A.			3	0,01%		339	0,68%
Cotas de fundos de investimentos	4	**1.397**	**437**	**0,76%**	**3.931**	**1.045**	**2,09%**
Safra Capital Market Premium FIC FI RF		1.375	407	0,71%	3.931	1.045	2,09%
BRL Soberano RF DI LP		22	30	0,05%		-	0,00%
Aplicações interfinanceira de liquidez	4	**1**	**15**	**0,03%**	**1**	**14**	**0,03%**
Títulos Públicos Federais - Letras Financeira de Tesouro		1	15	0,03%	1	14	0,03%
Estoque			**37.454**	**65,78%**		**42.271**	**84,67%**
Imóveis para venda	5.1		37.454	65,78%		42.271	84,67%
Outros valores a receber			**19.699**	**34,60%**		**7.067**	**14,15%**
Valores a receber Imóveis	5.1		19.496	34,24%		6.867	13,75%
Outros valores a receber			203	0,36%		200	0,40%
Total do ativo			**57.697**	**101,33%**		**50.736**	**101,62%**
Passivo							
Circulante			**759**	**1,33%**		**810**	**1,62%**
Valores a Pagar			**759**	**1,33%**		**810**	**1,62%**
Valores a pagar pela aquisição do imóveis	5.3		488	0,86%		488	0,98%
Auditoria e custódia			86	0,15%		12	0,02%
Taxas e impostos			-	0,00%		84	0,17%
Outros valores a pagar			185	0,32%		226	0,45%
Patrimônio líquido			**56.938**	**100,00%**		**49.926**	**100,00%**
Total do Passivo + Patrimônio líquido			**57.697**	**101,33%**		**50.736**	**101,62%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JIVE Ativos Imobiliários III - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 35.819.314/0001-03)
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais, exceto o resultado por cota e quantidade de cotas integralizadas)

	Nota explicativa	31/12/2024	31/12/2023
Receitas operacionais com imóveis		**9.138**	**(487)**
Ajuste de valor recuperável	5.1	-	(3.383)
Receitas de Aluguel	5.2	1.219	1.050
Outras despesas operacionais dos imóveis em estoque		(902)	(1.019)
Lucro na venda de imóveis	5.1	8.821	2.865
Resultado com outros ativos financeiros		**68**	**241**
Resultado com aplicações interfinanceira de liquidez		1	21
Receita com cotas de fundos de investimento	4	67	220
Demais despesas		**(2.694)**	**(3.108)**
Serviços contratados pelo Fundo	12	(1.408)	(2.177)
Auditoria e custódia	12	(147)	(175)
Taxa de fiscalização CVM	12	(13)	(20)
Taxas e impostos	12	(218)	(351)
Despesas de cartório e emolumentos	12	(4)	-
Comissões e corretagens	12	(1.154)	(360)
Outras receitas (despesas)	12	250	(25)
Resultado dos exercícios		**6.512**	**(3.354)**
Quantidade de cotas integralizados		497.964.563	439.382.206
Resultado por cota integralizados - R$		0,013	(0,008)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JIVE Ativos Imobiliários III - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 35.819.314/0001-03)
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Demonstrações das mutações do patrimônio liquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Cotas Integralizadas	Amortizações de cotas	Lucros/ (Prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022		**275.718**	**(123.650)**	**(7.034)**	**145.034**
Integralizações de cotas	11.1	2.000	-	-	2.000
Amortizações de cotas	11.2	-	(6.000)	-	(6.000)
Cisão de ativos	18	(87.754)	-	-	(87.754)
Resultado do exercício		-	-	(3.354)	(3.354)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		**189.964**	**(129.650)**	**(10.388)**	**49.926**
Integralizações de cotas	11.1	5.900	-	-	5.900
Amortizações de cotas	11.2	-	(5.400)	-	(5.400)
Resultado do exercício		-	-	6.512	6.512
Saldos em 31 de dezembro de 2024		**195.864**	**(135.050)**	**(3.876)**	**56.938**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

JIVE Ativos Imobiliários III - Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 35.819.314/0001-03)
(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Demonstrações de fluxo de caixa - método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimento de cotas de aplicações interfinanceira de liquidez		1	21
Rendimento de cotas de fundos de investimento referenciado	4	67	220
Pagamento de serviços contratados pelo Fundo	12	(1.408)	(2.177)
Pagamento de auditoria e custódia		(73)	(164)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	12	(13)	(20)
Pagamento de taxas e impostos	12	(218)	(234)
Pagamento de cartórios e emolumentos	12	(4)	-
Pagamento de despesas com corretagem		(981)	(360)
Pagamento diversos		(8)	(222)
Outras Recebimentos		183	226
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		**(2.454)**	**(2.710)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Recebimento de venda de imóveis	5.1	9.425	13.172
Aquisição de imóveis	5.3	-	(1.134)
Custo incrementais de imóveis	5.1	(8.416)	(4.410)
Receita com aluguel de imóveis		993	1.050
Outras despesas operacionais dos imóveis em estoque		(902)	(1.019)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento		**1.100**	**7.659**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de cotas	11.1	5.900	2.000
Amortização de cotas	11.2	(5.400)	(6.000)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos		**500**	**(4.000)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(854)**	**949**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		1.398	449
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		544	1.398
Saldo de variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	4	**(854)**	**949**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O Jive Ativos Imobiliários III - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído em 24 de julho de 2020 e iniciou suas atividades em 17 de novembro de 2020, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e é destinado exclusivamente a um único cotista investidor profissional..

O Fundo tem por objetivo a valorização de suas cotas por meio da aplicação em ativos imobiliários.

A gestão do Fundo será de responsabilidade da Jive Investments Gestão de Recursos e Consultoria S.A. (“Gestora ou Gestor”).

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC. O cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Resolução CVM 175/22, Instrução CVM nº 516/11 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para a emissão e divulgação em 16 de abril de 2025.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apropriação do resultado

As receitas e despesas são registradas por regime de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, aplicações em operações compromissadas e cotas de fundos de investimento que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, com prazo de resgate não superior a 90 dias a partir da data de aplicação.

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado, diariamente, pela variação no valor das cotas informada pelos administradores dos respectivos fundos de investimento. A valorização e desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Receita com cotas de fundos de investimento.

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago acrescido dos rendimentos auferidos ou pelo valor efetivamente recebido acrescido dos juros incorridos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica de “Resultado com aplicações interfinanceira de liquidez”.

c. Estoque

São propriedades adquiridas ou construídas para venda no curso ordinário do negócio. São classificadas como imóveis destinados à venda, dentro do subgrupo estoques do ativo circulante, e avaliados pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido.

O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. Se houver indícios de que o valor de custo dos imóveis registrados em estoques não é recuperável, o valor do imóvel deve ser ajustado até o seu valor realizável líquido.

Entende-se por custo dos imóveis adquiridos o preço de aquisição somado aos gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. Para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos com benfeitorias para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como: reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que possam indicar a possibilidade da não recuperação dos valores dos imóveis registrados em estoque, sendo registrado ajuste ao valor realizável líquido do ativo no resultado do período, quando aplicável.

Quando os imóveis acabados são vendidos, o custo escriturado desses itens deve ser reconhecido como despesa do período em que a respectiva receita é reconhecida. A quantia de qualquer redução dos imóveis acabados para o valor realizável líquido e todas as perdas de imóveis acabados devem ser reconhecidas como despesa do período em que a redução ou a perda ocorrerem. A quantia de toda reversão de redução de imóveis acabados, proveniente de aumento no valor realizável líquido, deve ser registrada como redução do item em que for reconhecida a despesa ou a perda, no período em que a reversão ocorrer.

d. Avaliação do valor recuperável dos ativos (“impairment”)

A administração do Fundo verificou durante o período se os valores registrados dos seus ativos foram impactados em decorrência de eventos ou circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas. Se, em virtude disso, os ativos sofreram perda do valor recuperável, é constituída uma provisão para perda ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável.

e. Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando é provável que sua realização ou liquidação ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o caixa e equivalentes de caixa estão assim representados:

	31/12/2024	31/12/2023
Disponibilidades	92	339
Cotas de Fundos de Investimento (*)	437	1.045
Aplicações interfinanceira de liquidez	15	14
Total de caixa e equivalentes de caixa	**544**	**1.398**

(*) As aplicações em cotas de fundo de investimento do Safra Capital Market Premium FIC FI RF Referenciado DI CP e BRL Soberano RF DI LP possuem liquidez diária.

O Safra Capital Market Premium FIC FI RF Referenciado DI CP busca propiciar aos seus cotistas valorização de suas cotas mediante aplicação de seus recursos em cotas de fundos de investimento renda fixa e/ou cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento renda fixa que apliquem, preponderantemente, em ativos de renda fixa remunerados a taxa flutuante em CDI ou Selic, com duration média ponderada da carteira inferior a 21 (vinte e um) dias úteis, que invistam no mínimo 80% (oitenta por cento) da carteira em títulos públicos federais, ativos com baixo risco de crédito do mercado doméstico, ou sintetizados via derivativos, com registro das câmaras de compensação.

As demonstrações financeiras do fundo referente ao exercício findo em 31 de março de 2024 foram auditadas pela PWC Auditores Independentes, que emitiram o relatório sem modificação em 24 de junho de 2024.

O Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Soberano DI Longo Prazo foi constituído sob forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado. O Fundo destina-se a receber aplicações exclusivamente de investidores profissionais e tem por objetivo buscar retorno aos seus cotistas através de investimentos em ativos financeiros disponíveis nos mercados de renda fixa, negociados no mercado interno, sendo vedada a aplicação em renda variável, derivativos e ativos emitidos no exterior, direta ou indiretamente.

As demonstrações financeiras dofundo para o exercício findo em 30 de abril de 2024 foram emitidas em 03 de julho de 2024, sem modificação de opinião.

No exercicio findo em 31 de dezembro de 2024 foi apropriado receita no montante de R$ 67 (R$ 220 em 2023) registrados na rubrica “Receita com cotas de fundos de investimento ”.

5. Estoque de imóveis

5.1. Imóveis acabados

Segue composição e movimentação dos imóveis acabados em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

31 de dezembro de 2024:

Imóvel	31/12/2023	Aquisição	Custos incrementais	Impairment	Vendas	Lucro na venda	31/12/2024
Somauma (i)	18.838	-	-	-	-	-	18.838
CDHU (ii)	15.597	-	-	-	(10.533)	3.470	8.534
Rua Fabia (iii)	7.836	-	8.416	-	(11.521)	5.351	10.082
Total	**42.271**	**-**	**8.416**	**-**	**(22.054)**	**8.821**	**37.454**

Valores a receber

Imóvel	31/12/2023	Vendas	Recebimentos	31/12/2024
CDHU	6.867	10.533	(9.425)	7.975
Rua Fabia	-	11.521	-	11.521
Total	**6.867**	**22.054**	**(9.425)**	**19.496**

31 de dezembro de 2023:

Imóvel	31/12/2022	Aquisição	Custos incrementais	Impairment	Vendas	Lucro na venda	31/12/2023
Somauma (i)	18.714	-	124	-	-	-	18.838
CDHU (ii)	23.321	-	573	-	(11.162)	2.865	15.597
Rua Fabia (iii)	7.466	-	3.713	(3.343)	-	-	7.836
Total	**49.501**	**-**	**4.410**	**(3.343)**	**(11.162)**	**2.865**	**42.271**

Valores a receber

Imóvel	31/12/2022	Vendas	Recebimentos	31/12/2023
CDHU	8.877	11.162	(13.172)	6.867
Total	**8.877**	**11.162**	**(13.172)**	**6.867**

i. Somauma

O imóvel é um edifício comercial, com 9 pavimentos localizado na Alameda Ribeiro da Silva, 700, Campos Elíseos, São Paulo – SP, registrado na matrícula 3.019, com 2.435,56 m², do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo.

Em 11 de novembro de 2019 a vendedora, Sonauma RBS Incorporações SPE Ltda, firmou compromisso de compra e venda através do qual se tornou a titular dos direitos aquisitivos do imóvel. Pelo compromisso a vendedora pagou um sinal de R$ 100 e o saldo de R$ 3.900 seria pago após a superação das condições resolutivas. Em razão do advento do Covid-19, o prazo para a conclusão da venda foi prorrogado.

Em 17 de novembro de 2020, após superadas as condições resolutivas, a vendedora, mediante anuência do proprietário original do imóvel, cede os direitos aquisitivos do imóvel ao Fundo pelo preço total de R$ 4.000. Desse valor total, R$ 100 foram pagos pela vendedora como sinal ao proprietário original e deverão ser reembolsados pelo Fundo e R$ 3.900 foram pagos na data da assinatura do contrato.

Nos exercicios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo possui o valor de R$ 100 referente ao sinal ao proprietário original e deverá ser reembolsado pelo Fundo.
Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo incorreu em R$ 0 (R$ 124 em 2023)

decorrente de despesas com custo ativáveis, reformas e benfeitorias no imóvel.

O Imóvel possuí unidades alugadas ao qual na aquisição do empreendimento já haviam contratos vigentes, todavia, a intenção do gestão é manter o empreendimento para venda.

ii. CDHU

O imóvel é um terreno, com 38.451m² localizado na Av. Perimetral, Alameda das Angélicas e Rua C2- Belém - PA, objeto da matrícula 114.614.

Em 15 de janeiro de 2021 o Fundo foi o ganhador de licitação de leilão do imóvel, pelo valor R$ 39.207. De acordo com os termos da licitação o Fundo realizou o pagamento de 30% do valor como sinal e os 70% restantes será pago em 36 parcelas mensais. Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo apresentava um saldo a pagar de R$ 19.680 referente à aquisição do imóvel. Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo havia liquidado a totalidade do saldo remanescente à aquisição do imóvel.

Em 11 de março de 2022 foi celebrado a Escritura de Compra e Venda, no qual foram aprovados e deliberados, dentre outros os seguintes assuntos: (i) A alienação do imóvel sobre a matricula de 114.613, pelo valor total de R$ 24.213, pagos em 36 parcelas mensais corrigidas pelo CDI. A venda do imóvel gerou um resultado líquido de R$ 4.842. No exercício de 31 de dezembro de 2023 o Fundo recebeu o montante de R$ 7.100.

Em 15 de agosto de 2023 foi celebrado a Escritura de Compra e Venda, no qual foram aprovados e deliberados, dentre outros os seguintes assuntos: (i) A alienação do imóvel sobre a matricula de 145.537, pelo valor total de R$ 6.000, pagos em 27 parcelas mensais corrigidas pelo CDI. No exercício de 31 de dezembro de 2023 o Fundo recebeu o montante de R$ 1.140.

Em 26 de setembro de 2023 foi celebrado a Escritura de Compra e Venda, no qual foram aprovados e deliberados, dentre outros os seguintes assuntos: (i) A alienação do imóvel sobre a matricula de 145.538, pelo valor total de R$ 4.932, sendo recebido de forma integral no exercício de 31 de dezembro de 2023.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuia um saldo de R$ 7.975 (R$ 6.867 em 2023) à receber decorrente da venda a prazo.

Durante o exercicio findo em 2024, o Fundo recebeu o valor de R$ 9.425 (R$ 13.172 em 2023) decorrente de vendas a prazo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo incorreu em R$ 0 (R$ 573 em 2023) decorrente de despesas com custo ativáveis, reformas e benfeitorias no imóvel.

iii. Rua Fabia

O imóvel é localizado na Rua Fabia, Comarca de São Paulo – SP, objetos da matrícula 12.124, tendo 3.325,65 m² de área construída e 1.000m² em terreno.

Em 20 de abril de 2022, o Fundo celebrou a Escritura Pública de Venda e Compra com Condição Resolutiva, cujo objeto era a venda, pelos Vendedores à Compradora, do imóvel de propriedade dos Vendedores. Conforme Instrumento Particular de Termo de Ajuste de Contas, o Fundo pagará aos vendedores o valor total de R$ 6.800 da seguinte forma: (i) 50% do valor de cada parcela mediante guia judicial; (ii) 50% da parcela residual, descontada das pendências dos imóveis, mediante depósito bancário. No exercicio findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui o saldo remanescente a pagar no montante de R$ 1.522, referente à

aquisição do imóvel.

No exercicio findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo possui o saldo remanescente a pagar no montante de R$ 388, referente à aquisição do imóvel.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo incorreu em R$ 8.416 (R$ 3.713 em 2023) decorrente de despesas com custo ativaveis, reformas e benfeitorias no imóvel.

Provisão para o ajuste ao valor de realização

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a base para determinação do valor de realização dos imóveis em estoque foi através de laudo de avaliação elaborado pelos laudistas contratados, Dexter Engenharia e Binswanger Brazil, que possui qualificação profissional e experiência na avaliação do valor de mercado dos imóveis. O método de avaliação utilizado consiste em pesquisas de mercado por preços correntes praticados por ativos semelhantes, na mesma região e condição de venda similar.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não registrou valores de ajuste de valor recuperável.

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo realizou o ajuste de valor recuperável no valor de R$ 3.383 no imóvel Rua Fabia, através do laudo de avaliação emitido pelo laudista contratado, Binswanger Brazil, contratado pelo Fundo para avaliação de mercado do imóvel

5.2. Receita de aluguel
Os imóveis estão classificados como estoque e, em razão de algumas unidades estarem locadas no momento da aquisição pelo Fundo, os contratos continuarão vigentes até que as mesmas sejam vendidas.

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo registrou o montante R$ 1.219 (R$ 1.050 em 2023) a título de receita de aluguel.

5.3. Valores a pagar pela aquisição de imóveis
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o Fundo apresenta valores a pagar pela aquisição de imóveis a prazo:

Imóvel	31/12/2023	Pagamentos	31/12/2024
Somauma	100	-	100
Rua Fabia	388	-	388
Total	**488**	**-**	**488**

Imóvel	31/12/2022	Pagamentos	31/12/2023
Somauma	100	-	100
Rua Fabia	1.522	(1.134)	388
Total	**1.622**	**(1.134)**	**488**

5.4. Comissões e corretagens

A comissão sobre vendas é devida pela intermediação na venda de um imóvel. Essa comissão é comumente estabelecida em percentuais sobre o valor da transação, e sua aplicação está sujeita a acordos prévios entre as partes envolvidas.
No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo registrou despesas com comissões e corretagens

no montante de R$ 1.154 (em 2023 R$ 360).

6. Fatores de risco

Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha 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 Ativos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados no Regulamento:

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo.

Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco de crédito: O cotista do Fundo fará jus ao recebimento de rendimentos que lhe serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos em virtude dos ativos integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, a qualquer título. Assim, em caso de locação ou arrendamento dos ativos imobiliários e dos outros ativos, conforme o caso, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos ativos imobiliários e dos outros ativos, conforme o caso, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. E, por fim, estará sujeito ao risco de crédito dos emissores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos títulos e valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo.

Risco de liquidez: As cotas de fundo de investimentos imobiliáiros têm pouca liquidez no mercado brasileiro. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitido, portanto, o resgate de suas cotas. Além disso, não será permitida a negociação das cotas no mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Risco tributário: O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais, que podem modificar, ou mesmo aumentar, a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro e sobre o mercado imobiliário, bem como provocar significativo impacto sobre as regras de tributação atualmente aplicáveis aos investimentos em fundos de investimento imobiliário. Essas alterações incluem

modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. No entanto, algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo, os Ativos e/ou o Cotista a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Ativos permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade do Cotista.

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

Risco de inadimplência: O adimplemento das obrigações previstas nos Ativos Alvo, está sujeito à capacidade de seus emissores, devedores e/ou coobrigados de honrar os respectivos compromissos de pagamento, inclusive de juros e principal e, ainda, ao sucesso das estratégias judiciais e extrajudiciais de cobrança implementadas pelo Gestor. Alterações nas condições financeiras dos emissores, devedores e/ou coobrigados dos Ativos Alvo e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, o insucesso das estratégias de cobrança, assim como alterações nas condições econômicas, setoriais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez de tais ativos.

Recuperabilidade e liquidez dos ativos dependem do avanço dos Processos: Os Ativos Alvo podem ter origem em, ou referir-se a bens oriundos de discussões no âmbito de processos judiciais, arbitrais ou administrativos. Em razão disso, os ritos processuais adotados em processos judiciais, arbitrais ou administrativos podem não acompanhar o prazo estimado, prejudicando ou mesmo obstando o recebimento dos valores referentes aos referidos ativos adquiridos.

Risco relacionado à existência de contingências nos ativos alvo: O Fundo pode adquirir Ativos Alvo que contenham ônus, inclusive gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza, conforme as próprias definições estipuladas pelo Regulamento. Tais ônus poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seu direito de propriedade sobre os respectivos Ativos Alvo e gerar contingências negativas, inclusive as de natureza pecuniária ou não-pecuniárias, para o próprio fundo, ou de natureza criminal, para os prestadores de serviços do Fundo ou os sócios e administradores de tais prestadores de serviços. Dessa forma, o Fundo pode ser demandado a desembolsar recursos em razão destas contingências, além de não haver garantia de que o Fundo poderá exercer plenamente, a qualquer momento, todos os direitos e garantias associados à propriedade dos referidos Ativos Alvo. Tais situações poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo e sua rentabilidade, bem como para o Cotista.

Risco de rescisão de contratos de locação ou arrendamento e revisão do valor do aluguel: Apesar de os termos e as condições dos contratos de locação ou arrendamento, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários ou arrendatários, nada impede eventual tentativa dos locatários ou arrendatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (i) rescisão do contrato de locação ou arrendamento pelos locatários ou arrendatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução

do Ativo Imobiliário objeto do contrato de locação ou arrendamento. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário ou arrendatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização; e (ii) revisão do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação ou arrendamento em função das condições comerciais específicas, poderá afetar negativamente o valor das Cotas do Fundo.

Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, instalação de equipamentos de segurança, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos Alvo. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários ou arrendatários dos Ativos Alvo, tais como tributos, custos para reforma ou recuperação de Ativos Alvo inaptos para locação após despejo ou saída amigável do locatário.

Risco de desvalorização dos ativos Distressed imobiliários e condições externas: Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o administrador do Fundo não tem controle, tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos ativos imobiliários e dos outros ativos, conforme o caso, que integrarão o patrimônio líquido do Fundo e, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos ativos imobiliários e dos outros ativos, e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados ao seu cotista poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços com características semelhantes às dos ativos imobiliários e dos outros ativos, e à redução do interesse de potenciais locadores ou arrendatários em espaços como o disponibilizado pelos ativos alvo.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários: Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, inicialmente, por Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere ao Cotista propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos do Cotista são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Risco de responsabilidade objetiva por questões dos imóveis e dívidas que acompanham os imóveis: De acordo com a legislação brasileira, certas obrigações relacionadas a bens imóveis têm natureza real sendo, em decorrência disso, transmitidas ao sucessor dos bens imóveis. Entre tais obrigações, incluem-se as de natureza ambiental e de natureza tributária.

Tendo em vista a possibilidade de investimento em Ativos Alvo localizados em qualquer parte do território nacional, eventuais contingências ambientais, ainda que decorrentes de fatos ocorridos antes da aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo, podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo, tendo em vista a caracterização de obrigações relativas a danos ambientais como obrigações que são transmitidas aos sucessores. Da mesma forma, pode o Fundo ser responsabilizado por obrigações tributárias, como aquelas relacionadas ao IPTU, ao ITR e às taxas condominiais, conforme o caso, decorrentes de fatos ocorridos em momento anterior à aquisição dos Ativos Alvo. Desse modo, o Fundo poderá ser responsabilizado por obrigações inadimplidas pelos antigos

proprietários dos Ativos Alvo, respondendo objetivamente pelo passivo em questão, inclusive perante o Judiciário e autoridades administrativas, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

Risco de liquidez e flutuação de valor dos Ativos Alvo: Os Ativos Alvo poderão apresentar liquidez reduzida, tendo em vista o mercado no qual são comercializados e o impacto do cenário econômico na alienação dos imóveis.

Ainda, o valor dos Ativos Alvo poderá aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável. Em caso de queda do valor dos Ativos Alvo, o Patrimônio Líquido pode ser afetado negativamente, impactando de forma adversa a rentabilidade das Cotas.

Risco de dificuldades no término de construções, retrofits etc.: O Fundo poderá ter como estratégia de investimento a aquisição de Ativos Alvo que demandem a conclusão das obras e reformas. Tais obras a serem eventualmente implementadas nos Ativos Alvo dependem, entre outros fatores, de condições atmosféricas, geológicas, regulatórias e operacionais favoráveis que lhes sejam favoráveis, além da capacidade de execução e coordenação destas atividades pelo Gestor e/ou pelo Consultor Especializado.

Assim, diante de condições desfavoráveis, a conclusão das obras pode atrasar por períodos indeterminados. Além disso, os imóveis que estiverem em fase de reforma estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação: (i) mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal imóvel, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, restrições à concessão de crédito imobiliário a mutuantes, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) alteração de projeto; (iii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Gestor; (iv) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão das reformas; e/ou (v) não obtenção de autorização à reforma por razões condominiais. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do imóvel poderá afetar adversamente as atividades do Fundo e, consequentemente, os seus resultados.

Risco de Elaboração do Laudo de Avaliação pelo Gestor: Os Laudos de Avaliação dos Ativos do Fundo poderão ser elaborados pelo Gestor. Nesse sentido, o investidor deverá ter cautela na análise das informações apresentadas, na medida em que o Laudo de Avaliação foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo e não por um terceiro independente.

Demais Riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos Ativos integrantes do Patrimônio Líquido, alteração na política econômica e decisões judiciais.

7. Distribuição de rendimentos

O Fundo, de acordo com a Lei nº 8.668/93, deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro. Caso recomendado pela gestora à Administradora por escrito, os resultados do Fundo auferidos num determinado período serão distribuídos mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil de cada mês.

A Administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Rendimentos	**31/12/2024**	**31/12/2023**
(=) Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	**6.512**	**(3.354)**
(+) Despesas por competência não transitadas pelo caixa	74	810
(-) Despesas de exercícios anteriores transitadas pelo caixa no exercício corrente	-	(1.682)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(7.519)	(7.067)
(+) Receitas de exercícios anteriores transitadas pelo caixa no exercício corrente	-	8.970
(+) Perda por valor recuperável	-	3.383
(=) Lucro (Prejuízo) base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**(933)**	**1.060**
(-) Parcela dos rendimentos retidos	**-**	**(53)**
Rendimentos apropriados	**-**	**1.007**
Rendimentos a distribuir	-	-
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	-	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**-**	**1.007**
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	0,00%	95,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	-	53

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo auferiu resultado de caixa.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo apresentou base para distribuição o montante de R$ 1.007, sendo distribuído via amortização.

8. Tributação

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condoAmínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei nº 8.668/93, não é contribuinte de impostos, tais como Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL e Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ, estando porém obrigado à retenção do IRRF incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo nos termos do artigo 28 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10, o qual poderá ser compensado quando do recolhimento do IRRF sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 30 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha, como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

“Parágrafo único. Para efeito do disposto no ‘caput’, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I – pessoa física

a) Os seus parentes até o 2º grau; e

b) A empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º grau.

II – pessoa jurídica

A pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976."

Cotistas
As distribuições de rendimentos aos cotistas que não sejam isentos, estão sujeitas à retenção de 20% a título de IRRF.

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas
A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas à cotista pessoa física, nas seguintes condições:

(i) Cotas do fundo admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
(ii) O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 (2022: 50) cotistas.
(iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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%.

Lei n° 14.754, de 12 de dezembro de 2023
O governo federal publicou a Medida Provisória 1.184, de 28 de agosto de 2023, que equipara as regras tributárias entre fundos fechados e abertos. Em 12 de dezembro de 2023, foi sancionada o Projeto de Lei 4.173 que foi convertido na Lei 14.754. A nova Lei, na prática, institui a sistemática de tributação periódica denominada de "come cotas", já existente nos fundos abertos, aos fundos fechados, observadas algumas exceções previstas na Lei.

9. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo pode realizar operações com instrumentos financeiros derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do seu patrimônio líquido.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

10. Emissão e amortização de cotas

11.1. Emissões de cotas

As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, não sendo permitido o seu resgate, e terão a forma escritural e nominativa, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos. O Patrimônio Líquido será formado por classe única de Cotas.

Após a Primeira Emissão, novas emissões de Cotas poderão ser realizadas a critério da Administradora,

independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração do Regulamento, até o valor total de emissão de R$ 1.000.000 (um bilhão de reais), em qualquer caso assegurado o direito de preferência.

A Primeira Emissão será objeto de Oferta Restrita e, por conseguinte, estará automaticamente dispensada de registro junto à CVM. O prazo máximo para subscrição das Cotas da Primeira Emissão constitutivas do patrimônio inicial do Fundo é de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de início da respectiva Distribuição.

A Primeira Emissão compreenderá até 3.000.000.000 (três bilhões) de Cotas, com o Preço de Emissão de R$ 0,001 (um real) cada, totalizando o montante de até R$ 3.000.000 (três bilhões de reais). É admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da Primeira Emissão, desde que seja atingido o montante mínimo de 1 (uma) Cota, totalizando R$ 0,001 (um real), sendo certo que o saldo não colocado será cancelado, nos termos da regulamentação aplicável.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo emitiu 58.582.357 cotas (15.106.229 em 2023) pelo montante R$ 5.900 (R$ 2.000 em 2023).

11.2. Amortizações de cotas

O Fundo poderá amortizar, a qualquer tempo, parcial ou totalmente, as suas Cotas, a critério da Administradora, observada a recomendação do Gestor, nos termos do Regulamento.

A amortização parcial das Cotas para redução do Patrimônio Líquido implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da amortização, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do Patrimônio Líquido representado pelo Ativo alienado.

Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional por meio: (i) da B3, conforme as Cotas estejam custodiadas na B3; ou (ii) de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Cotista, mediante ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 ocorreram amortizações no montante total de R$ 5.400 (R$ 6.000 em 2023).

11.3. Resgates de cotas

Não são permitidos resgates de cotas antes do encerramento das atividades do Fundo.

11. Remuneração da administração

Não serão devidas taxas de administração, gestão, performance, ingresso ou saída pelo Fundo, sendo devida à Administradora uma remuneração equivalente a R$ 1 (um mil reais) por todas as assembleias gerais extraordinárias de cotistas do fundo investidor e de seus fundos investidos, em qualquer caso observado o previsto pelo regulamento do fundo investidor.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve provisão de despesa referente à taxa de administração.

12. Encargos debitados ao Fundo

O Fundo apresentou os encargos abaixo nos exercícios:

Encargos debitados do Fundo	31/12/2024		31/12/2023	
	R$	% S/PL Médio	R$	% S/PL Médio
Serviços contratados pelo Fundo (*)	1.408	2,98%	2.177	1,93%
Auditoria e custódia	147	0,31%	175	0,15%
Taxa de fiscalização CVM	13	0,03%	20	0,02%
Taxas e impostos	218	0,46%	351	0,31%
Despesas de cartório e emolumentos	4	0,01%	-	0,00%
Comissões e corretagens	1.154	2,45%	360	0,32%
Outras despesas	-	0,00%	25	0,02%
Total Geral	**2.944**	**6,24%**	**3.108**	**2,75%**

O percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício de 31 de dezembro 2024, no montante de R$ 47.183 (R$ 113.005 em 2023).

(*) Trata-se de despesas de consultoria e advogados na análise de oportunidades de negócios, regularização dos imóveis, reembolso de despesas atreladas aos serviços de consultoria.

13. Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo são demonstrados a seguir:

	31/12/2024	31/12/2023
Rentabilidade do Fundo %	0,63%	(14,24)%
Rentabilidade teórica do Fundo % (*)	10,17%	(3,94)%
Valor da Cota	0,1143	0,1136
Patrimônio líquido médio R$/mil	47.183	113.005

(*) Desconsidera as amortizações dos exercícios.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

14. Partes relacionadas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo possui os seguintes saldos com parte relacionada do Administrador:

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
	Ativo	Ativo
MAF DTVM S.A.	1	-
BRL Soberano RF DI LP	22	-

15. Demandas judiciais

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

16. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outras, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da

Administradora.

17. Contrato de prestação de serviços

Informamos que o Administrador, nos exercícios findos em em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não contratou serviços da KPMG Auditores Independentes Ltda., além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

18. Alterações estatutárias

Em assembleia geral extraordinária de cotistas de 26 de dezembro de 2024, foi deliberada a 5ª emissão de cotas do Fundo, não estando sujeita a regulamentação, nos termos do artigo 8º, II da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, com as seguintes características:

1) Quantidade máxima de cotas emitidas: Até 10.000.000 (dez milhões) de cotas, calculadas conforme valor patrimonial da cota divulgada em 26 de dezembro de 2024, sendo certo que as integralizações serão convertidas de acordo com o preço unitário em vigor no dia da efetiva disponibilidade dos recursos;

2) Quantidade mínima de cotas emitidas: Até 1.000 (mil) cotas, calculadas conforme valor patrimonial da cota divulgada em 26 de dezembro de 2024, sendo certo que as integralizações serão convertidas de acordo com o preço unitário em vigor no dia da efetiva disponibilidade dos recursos;

3) Valor máximo: R$10.000 (dez milhões de reais);

4) Valor mínimo: R$1 (mil reais);

5) Preço Unitário de emissão: R$ 0,001 (hum real), correspondente ao valor da cota do fundo em 26 de dezembro de 2024;

6) Preço de integralização: O preço de integralização será o valor da cota em vigor no fechamento no dia da efetiva disponibilidade dos recursos.

7) Valor mínimo de investimento por investidor: R$ 0,001 (hum real);

8) Prazo de Distribuição: O prazo máximo para a subscrição das Cotas do Fundo é de 180 (cento e oitenta) dias da data de aprovação da emissão, devendo ser cancelado pelo Administrador possível saldo não subscrito pelos cotistas;

Em assembleia geral de cotista de 1 de novembro de 2023, foi deliberado e aprovado (i) a substituição do antigo administrador e custodiante pela Maf Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.; (ii) Alterar as informações da gestora do Fundo tendo em vista a incorporação aprovada em assembleia geral extraordinária em 11 de setembro de 2023, na qual a Jive Asset Gestão de Recursos Ltda.,foi totalmente incorporada pela Jive Investments Gestão de Recursos e Consultoria S.A., figurando esta como sucessor.

Em assembleia geral de cotista de 16 de agosto de 2023, foi deliberado e aprovado, a cisão parcial do Fundo, ao qual foi integralizado ao Jive Ativos Imobiliários III B - Fundo de Investimento Imobiliário. Abaixo a parcela cindida:

Ativo	**Matrículas** (Todas do 1º Registro de Imóveis de São Paulo/SP)	**Contribuinte Municipal**	**Valor por Matrícula**	**Valor total do ativo**
Imóvel situado à Rua Vergueiro, s/n°, Liberdade, São Paulo/SP	78.226	038.004.0061-8	84.751	87.754
	108.032		393	
	108.033		686	
	108.034		552	
	112.515		1.371	

Em assembleia geral de cotista de 10 de janeiro de 2022, foi deliberado e aprovado, dentre outros os seguintes assuntos: (i) a 2ª emissão de cotas no Fundo de até 6.279.178,37 cotas, com valor total de até R$ 1.000.

19. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175 que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras a Instrução CVM nº472/08, e entrou em vigor em 3 de abril de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução. O Administrador está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações financeiras, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução. Conforme Resolução CVM 181, publicada em 31 de março de 2023, a Resolução CVM 175 passou a vigorar a partir de 2 de outubro de 2023.

20. Evento subsequente

Não houve eventos subsequentes após o encerramento do exercício social do Fundo em 31 de dezembro de 2024 que requeressem ajustes ou divulgações nas demonstrações financeiras do exercício findo nessa mesma data.

* * *

Luiz Carlos Altemari
Contador CRC1SP16561-7

Luiz Carlos Nimi
Diretor responsável