ARC Plaza Iguatemi I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ 53.179.110/0001-29)

Demonstrações contábeis acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 19 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023.

ARC Plaza Iguatemi I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	11

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:
Cotistas e Administradora do
ARC Plaza Iguatemi I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Reag Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **ARC Plaza Iguatemi I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** ("**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 período de 19 de dezembro de 2023 ("data do início das atividades") a 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **ARC Plaza Iguatemi I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 19 de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2024, 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 contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, 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.

Ênfase

Transações realizadas entre partes relacionadas

Conforme demonstração do resultado e nota explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, em 27 de março de 2024, o Fundo realizou transações com partes relacionadas referentes à transferência e troca de ativos, em condições comerciais determinadas entre as partes, gerando um resultado positivo no montante de R$ 96.064 mil. Caso a referida operação, fosse realizada entre terceiros (parte não relacionada), a situação patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2024 poderia ser substancialmente diferente. Desta forma, as demonstrações contábeis devem ser lidas nesse contexto. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a este assunto.

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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimento em debêntures e notas comerciais

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 5 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possuía o montante de R$ 35.021 mil, registrado em “outros créditos”, oriundos de notas comerciais e debêntures já vencidas em sua data base (56,45% de seu patrimônio líquido), as quais são avaliadas e registradas ao conforme nota explicativa nº 3. Considerando a relevância dos investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, bem com a complexidade existente, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) realização da movimentação ocorridas durante o período sobre as aquisições e vendas, atestando sua comprovação financeira; (ii) verificação da documentação comprobatória, como escritura e contrato dos ativos; e (iv) avaliação sobre as documentações recebidas para assegurar que não há riscos de *impairment* nos ativos. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre referidos ativos, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Investimento em propriedades para investimento

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possuía R$ 28.400 mil em propriedades para investimento (45,78% de seu patrimônio líquido), as quais são avaliadas e registradas ao valor justo conforme nota explicativa nº 6. Considerando a relevância dos investimentos em propriedades para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, bem com a complexidade existente, inerente ao processo de mensuração do valor justo, consideramos este como principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, com a equipe de auditoria e com o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem: (i) verificação dos documentos das propriedades para investimento: matricula atualizada e escritura dos imóveis; (ii) na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas; (iii) análise de informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas; e (iv) na avaliação da objetividade e competência da Administradora do Fundo, bem como do prestador de serviço responsável pela elaboração do material utilizado para mensuração do valor justo. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as propriedades para investimento, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria contemplando mais de um exercício (12 meses)

Conforme nota explicativa nº 1, o Fundo iniciou suas atividades em 19 de dezembro de 2023, em período inferior a 90 dias, a contar da data de exercício do Fundo que é 31 de dezembro de cada ano, dispensado assim de elaboração de demonstrações contábeis auditadas para o período findo em 31 de dezembro de 2023, conforme a resolução da CVM nº175/22, seção III, parágrafo único. Sendo assim, este primeiro conjunto de demonstrações contábeis auditadas, compreende o período de 19 de dezembro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023 e do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração 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 contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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 contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação à administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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, 14 de maio de 2025.

Roberto Henrique Santini
Contador CRC 1SP-247.963/O-5

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

ARC Plaza Iguatemi I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 53.179.110/0001-29
(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de Reais - R$)

	Nota	31/12/2024	% sobre o patrimônio líquido	31/12/2023	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Circulante		**35.023**	**56,45%**	**95.890**	**64,51%**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**2**	**0,00%**	**92**	**0,06%**
Disponibilidades		**2**	**0,00%**	**92**	**0,06%**
Disponibilidades		2	0,00%	92	0,06%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**-**	**-**	**61.245**	**0,41**
Certificados de recebíveis imobiliários	**5**	**-**	**0,00%**	**61.245**	**41,21%**
CRI Plaza		-	0,00%	61.245	41,21%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		**-**	**-**	**9.063**	**0,06**
Títulos de renda fixa	**5**	**-**	**0,00%**	**9.063**	**6,10%**
Letras Financeiras do Tesouro - LFT		-	0,00%	9.063	6,10%
Outros créditos	**5**	**35.021**	**56,45%**	**25.490**	**17,15%**
Vencimento Nota comercial - Missy Empreendimento		6.618	10,67%	25.490	17,15%
Vencimento Debênture - Bela Luna Empreendimento		28.403	45,78%	-	0,00%
Não Circulante		**28.400**	**45,78%**	**52.989**	**35,65%**
Propriedades para investimento	**6**	**28.400**	**45,78%**	**24.906**	**16,76%**
Imóveis		28.400	45,78%	24.906	16,76%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**-**	**0,00%**	**28.083**	**18,89%**
Debêntures		-	0,00%	28.083	18,89%
Total do ativo		**63.423**	**102,23%**	**148.879**	**100,16%**
Passivo					
Circulante		**1.381**	**2,15%**	**245**	**0,16%**
Passivos financeiros de natureza não imobiliária		**1.381**	**2,15%**	**245**	**0,16%**
Valores a identificar		-	0,00%	170	0,11%
Taxa de gestão (*)		1.304	2,10%	70	0,05%
Taxa de administração (*)		24	0,04%	4	0,00%
Taxa de custódia (*)		6	0,01%	1	0,00%
Registro		47	0,08%	-	0,00%
Patrimônio líquido	**8**	**62.042**	**100%**	**148.634**	**100%**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**63.423**	**102,23%**	**148.879**	**100,16%**

(*) Transações com partes relacionadas.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ARC Plaza Iguatemi I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.179.110/0001-29

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração do resultado

Exercício findo de 31 de dezembro de 2024 e período de 19 de dezembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais - R$)

Composição do resultado do exercício/ período	Nota	31/12/2024	19/12/2023 a 31/12/2023
Propriedades para investimento		**22.528**	**-**
Ajuste a valor justo	**6**	13.941	-
Lucro na venda de imóveis	**6**	8.587	
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**5.461**	**312**
Resultado com certificado de recebíveis imobiliários	**5**	934	175
Resultado com debêntures	**5**	3.098	114
Resultado com notas comerciais	**5**	1.429	23
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		**96.150**	**271**
Resultado com títulos de públicos	**5**	86	271
Cotas de Fundo de Investimento	**6**	96.064	-
Outras receitas		**6.743**	**-**
Outras receitas	**5**	6.743	-
Despesas		**(4.183)**	**(458)**
Impostos		-	(375)
Taxa de gestão	**14.b**	(2.559)	(70)
Taxa Anbima		(3)	(8)
Taxa de administração	**14.a**	(157)	(4)
Taxa de custódia	**14.c**	(25)	(1)
Tarifa Bancária		(9)	-
Taxa CVM		(105)	-
CETIP		(8)	-
Auditoria		(18)	-
Consultoria Jurídica		(816)	-
Consultoria Imobiliária		(480)	-
Paralegal		(3)	-
		-	
Resultado líquido no exercício/ período		**126.699**	**125**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ARC Plaza Iguatemi I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 53.179.110/0001-29

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

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo de 31 de dezembro de 2024 e período de 19 de dezembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais - R$)

	Nota	Cotas Integralizadas	Amortização de Cotas	Lucros acumulados	Total
Em 19 de dezembro de 2023		**-**		**-**	**-**
Integralização de cotas	**9**	148.509	-	-	148.509
Resultado líquido do período		-	-	125	125
Em 31 de dezembro de 2023		**148.509**	**-**	**125**	**148.634**
Integralização de cotas	**9**	3.918			3.918
Distribuição	**10**				-
Amortização de cotas	**10**		(217.209)		(217.209)
Resultado líquido do exercício				126.699	126.699
Em 31 de dezembro de 2024		**152.427**	**(217.209)**	**126.824**	**62.042**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

ARC Plaza Iguatemi I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 53.179.110/0001-29
(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Exercício findo de 31 de dezembro de 2024 e período de 19 de dezembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de Reais - R$)

	Nota	31/12/2024	19/12/2023 a 31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Aquisição de títulos públicos		(3.625)	(32.877)
Venda de títulos públicos		12.773	24.085
Auditoria		(18)	-
Custódia		(20)	-
Cetip		(6)	-
Taxa Administração		(113)	-
Taxa Gestão		(1.325)	-
Taxa CVM		(105)	-
Tarifa Bancária		(3)	-
Consultoria Imobiliária		(17)	-
Consultoria Jurídica		(820)	-
Pagamento de taxa Anbima		(3)	(8)
Condomínio		-	-
Outros pagamentos/ recebimentos		105	196
Caixa líquido das atividades operacionais		**6.823**	**(8.604)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aplicação de cotas de fundos de investimentos		(28.395)	-
Resgate de cotas de fundos de investimentos		185.751	-
Juros e amortizações recebidas - Debênture		812	13
Compra de certificado de recebíveis imobiliários		-	(61.069)
Aquisição de debêntures		-	(27.983)
Venda de debênture		520	-
Juros de debênture		1.718	-
Aquisição de nota comercial		-	(25.467)
Ganho de nota comercial		8.033	-
Amortização de nota comercial		20.301	-
Venda de imóveis		32.097	
Aquisição de imóveis		(14.459)	(25.307)
Caixa líquido das atividades de investimento		**206.378**	**(139.813)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Amortização de Cotista		(217.209)	-
Integralização de cotas		3.918	148.509
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(213.291)**	**148.509**
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		**(90)**	**92**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/ período	**4**	**92**	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/ período	**4**	2	92
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		**(90)**	**92**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O Arc Plaza Iguatemi I - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), foi constituído em 12 de dezembro de 2023, sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 19 de dezembro de 2023, com prazo de duração de 10 (dez) anos, podendo ser prorrogado por um período adicional de 10 (dez) anos, mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Destina-se a receber aplicações de investidores profissionais, nos termos do Artigo 11º da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 e posteriores alterações.

O Fundo tem por objetivo a valorização de suas cotas, no longo prazo, preponderantemente, por meio da aplicação dos recursos do Fundo na aquisição de ativos alvo, de acordo com os critérios de composição e diversificação estabelecidos no regulamento do Fundo e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ao Fundo.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administração ou de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administração no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos ativos que o compõem os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerente a tais investimentos, podendo inclusive, ocorrer perda do capital investido.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Administradora) e gestão da carteira do Fundo é de responsabilidade da ARC Capital Ltda. (Gestora).

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Resolução CVM nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

a) Autorização da emissão das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo de 31 de dezembro de 2024, tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 14 de maio de 2025 no site da Comissão de Valores Mobiliários "CVM", via plataforma "FundosNet" da Brasil, Bolsa, Balcão "[B]3" e instituição administradora, bem como posteriormente serão aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

b) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Comissão de Valores Mobiliários.

c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

d) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo, de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

3. Descrição das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas estão destacadas abaixo:

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 e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável.

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

(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 ou 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 contrapartida às suas respectivas contas de origem.

3.3. Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.4. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista.

3.5. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

- **Certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”)**

  São contabilizados pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado, quando aplicável. As receitas auferidas com os rendimentos dos CRI’s são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

3.6. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. A entidade determina o valor justo da propriedade para investimento sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas.

3.7. Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações 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 incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

3.8. Provisões e ativos e passivos contingentes

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.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Apresentamos abaixo a composição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

		31.12.2024
Aplicações	**Liquidez**	**Posição**
Disponibilidades	Depósito à vista	2

Aplicações	**Liquidez**	**Posição**
Disponibilidades	Depósito à vista	92

5. Ativos financeiros

Letras financeiras do tesouro

Movimentação de 2024

Posição 31/12/2023	Aplicação	Venda	Resultado	Posição 31/12/2024
9.063	3.625	(12.774)	86	-

Movimentação de 2023

Posição 19/12/2023	Aplicação	Venda	Resultado	Posição 31/12/2023
-	32.877	(24.085)	271	9.063

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não detém letras financeiras do tesouro em sua carteira

No exercício findo de 2024, o Fundo obteve o resultado de R$ 86.

No período de 19 de dezembro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, o Fundo obteve o resultado de R$ 271

Certificado de recebíveis imobiliários – CRI

Movimentação de 2024

Posição 31/12/2023	Juros	Transferência	Resultado	Posição 31/12/2024
61.245	(812)	(61.367)	934	-

Movimentação de 2023

Posição 19/12/2023	Aplicação	Resultado	Posição 31/12/2023
-	61.070	175	61.245

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não detém certificado de recebíveis imobiliários em sua carteira.

Foi celebrado na data de 27 de março de 2024, o contrato de compra e venda de cotas de Fundo de investimento, certificados de recebíveis imobiliários e outras avanças, onde o Fundo ARC PLAZA IGUATEMI I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA transfere os certificados de recebíveis imobiliários para o Fundo ARC PLAZA IGUATEMI I – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITO CREDITÓRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, em troca de cotas de Fundo de Investimentos, no valor de R$ 61.192.

No exercício findo de 2024, o Fundo obteve o resultado de R$ 934.

Na data de 20 de dezembro de 2023, foi adquirido 80.500 Certificados de Recebíveis Imobiliários, no montante de R$ 61.070, livres e desembaraçados de quaisquer ônus.

No período de 19 de dezembro de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, o Fundo obteve o resultado de R$ 175.

Debêntures

Movimentação de 2024

Posição 31/12/2023	Venda	Juros	Amortização	Resultado	Posição 31/12/2024
28.083	(520)	(3.343)	1.084	3.098	28.403

Movimentação de 2023

Posição 19/12/2023	Aplicação	Juros	Resultado	Posição 31/12/2023
-	27.983	(13)	114	28.083

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo detém o valor de R$ 28.403 a receber sobre Debêntures da Bela Luna Empreendimentos.

No exercício findo de 2024, o Fundo obteve o resultado de R$ 3.098.

Na data de 29 de abril de 2025, foi deliberado em Assembleia Geral dos titulares de debentures da 1° emissão de debentures simples, a aprovação das medidas estratégicas que serão adotadas pelo agente fiduciário, pelo assessor legal e demais prestadores de serviço quanto à cronologia e procedimentos para a excussão das garantias e satisfação das obrigações garantidas, nos termos da escritura de emissão e dos contratos de garantia celebrado no âmbito da emissão.

No período de 19 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, o Fundo obteve o resultado de R$ 114.

Conforme nota explicativa n° 23, na data de 29 de abril de 2025, foi deliberado em ata de assembleia geral dos titulares de debentures da 1° emissão de debentures simples, a aprovação das medidas estratégicas que serão adotadas pelo agente fiduciário, pelo assessor legal e demais prestadores de serviço quanto à cronologia e procedimentos para a excussão das garantias e satisfação das obrigações garantidas, nos termos da escritura de emissão e dos contratos de garantia celebrado no âmbito da emissão. Não foi identificado risco de impairment sobre o valor a receber em 31 de dezembro de 2024.

Nota Comercial

Movimentação de 2024

Posição 31/12/2023	Venda	Juros	Amortização	Resultado	Posição 31/12/2024
25.490	-	-	20.301	1.429	6.618

Movimentação de 2023

Posição 19/12/2023	Aplicação	Juros	Amortização	Resultado	Posição 31/12/2023
-	25.467	-	-	23	25.490

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo detém o valor de R$ 6.618 a receber sobre as Notas comerciais da Missy Empreendimento.

No exercício findo de 2024, o Fundo obteve o resultado de R$ 1.429.

Na data de 04 de abril de 2024, o Fundo recebeu o valor de R$ 16.900 referente a venda de imóvel que estava em garantia da Nota Comercial, ocasionando o ganho na operação de R$ 8.033.

Conforme 3º aditamento ao Termo de 1º emissão de Notas Comerciais Escriturais, em série única, para distribuição privada, com garantia real e garantia adicional fidejussória da Missy Empreendimentos e Participações S.A. Na "Escritura de Pública de Venda e Compra", lavrada em 07 junho de 2024, pelo 13º Tabelião de Notas de São Paulo, fls. 375/385, livro 5598, celebrada entre Morizono, o Titular de Notas Comerciais Escriturais e, na qualidade de interveniente anuente, a Emissora, localizados no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 691, consistentes nos conjuntos comerciais nº 1505, 1506, 1507, 1508, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607 e 1608 localizados no Edifício Time Offices objeto, respectivamente, das matrículas nº 182.174, 182.175, 182.176, 182.177, 182.178, 182.179, 182.180, 182.181, 182.182, 182.183, 182.184 e 182.185, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP, no valor de R$ 6.824.

Na data de 19 de dezembro de 2023, foi celebrado a emissão de 23.509 cotas subordinadas do Fundo ARC PLAZA IGUATEMI I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, no montante de R$ 23.509, para a MISSY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., através da transferência de ativos de Nota Comercial no montante de R$ 25.467.

No período de 19 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, o Fundo obteve o resultado de R$ 23.

6. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo detém imóveis para investimento em sua carteira, conforme demonstrado abaixo:

	2024
Imóveis	**Valor Justo**
Residencial Itacaré - Matrícula 64.256	19.000
Edifício Time Offices - Matrícula 182.174	799
Edifício Time Offices - Matrícula 182.175	760
Edifício Time Offices - Matrícula 182.176	786
Edifício Time Offices - Matrícula 182.177	799
Edifício Time Offices - Matrícula 182.178	764
Edifício Time Offices - Matrícula 182.179	760
Edifício Time Offices - Matrícula 182.180	787
Edifício Time Offices - Matrícula 182.181	799
Edifício Time Offices - Matrícula 182.182	799
Edifício Time Offices - Matrícula 182.183	760
Edifício Time Offices - Matrícula 182.184	786
Edifício Time Offices - Matrícula 182.185	799
	28.400

Características das propriedades para investimento (imóveis acabados)

Edifício Time Offices
Imóvel: Edifício Time Offices
Endereço: Rua Pedroso Alvarenga, 691 – Itaim Bibi – São Paulo, SP
Metragem: 529,19m^2 de área privativa
Estágio: Acabado

O Empreendimento destina-se ao uso comercial de alto padrão, e é composto por 17 pavimentos, sendo 4 subsolos, térreo, 17 pavimentos acima do solo e a cobertura. As unidades pertencentes ao Fundo, são: 1505;1506;1507;1508;1601;1602;1603;1604;1605;1606;1607 e 1608.

Este imóvel foi avaliado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. A empresa se estabeleceu no Brasil em 1979 e é considera uma das maiores plataformas de negócios imobiliários do país e da América Latina.

Considerando as características do imóvel e as condições vigentes do mercado, foi entendido que o valor mais provável estaria mais bem indicado pelo método de base de fluxo de caixa descontado, calculado com a taxa de capitalização de 7,5% e com a projeção até 2034. É um imóvel de alto padrão, 100% alugado mediante contratos de locação de longo prazo, tendo como principais potenciais compradores investidores do segmento, como fundo de investimento, Family offices e outros, com menor liquidez de venda para usuários e ocupantes.

Edifício Residencial Itacaré
Imóvel: Residencial Itacaré
Endereço: Alameda Juruá, 360 – Riviera de São Lourenço - Bertioga, SP.
Metragem: 568,20 m^2 de área privativa.
Estágio: Acabado

O Edifício Residencial Itacaré, possui 9 pavimentos, com cerca de 16 anos, 34 unidades residenciais e 102 vagas de estacionamento. Localizado em um terreno urbano com frente para a praia de São Lourenço e para a Alameda Juruá, com 140 metros de frente, formato regular, topografia plana e superfície seca, totalizando uma área de aproximadamente 3.430m^2. O edifício conta com gerador, monitoramento por câmera, infraestrutura para ar-condicionado e conforto acústico nos apartamentos.

O Empreendimento destina-se ao uso residencial de alto padrão, e é composto por portaria, piscina coberta, piscina descoberta, quadra de tênis, salão de jogos, salão de festas, jardim e fachada de alvenaria.

A unidade 101, é o apartamento localizado na cobertura do edifício, tendo vista direta para a praia de São Lourenço e para o mar. É composta por 5 suítes, uma ampla sala de estar, varanda com piscina e churrasqueira, o apartamento possui 512,73m^2 privativos.

Este imóvel foi avaliado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. A empresa se estabeleceu no Brasil em 1979 e é considera uma das maiores plataformas de negócios imobiliários do país e da América Latina.

Foi usado o método comparativo direto de dados de mercado, onde é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionadas recentemente. Em alguns casos, para uma melhor equidade entre os elementos, consideram-se as respectivas áreas equivalentes.

Tais evidencias foram então homogeneizadas de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor, através de ponderação dos seguintes fatores:

- Fator de oferta: Com um desconto refletindo a elasticidade do mercado em questão, com base na demanda da região.
- Fator localização: Equilibrou as diferenças percebidas de preço em relação ao local em que se encontrava o comparativo, sendo alguns mais nobres do que outros.
- Fator área: Assume que, imóveis com área maior possuem valor unitário maior, além de ser maior interesse do público-alvo de imóveis semelhantes ao avaliando.
- Fator especificação: Equilibrou as diferenças percebidas quanto a conservação do imóvel e características arquitetônicas da unidade.

Os aluguéis, presentes nos imóveis do Fundo possuem alienação fiduciária em obrigação garantida de CRI – 29ª Série da 1ªEmissão da Nova Securitização S.A. com vencimento em 25 de julho de 2033.

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo detém imóveis para investimento em sua carteira, conforme demonstrado abaixo:

	2023
Imóveis	**Valor Justo**
Edifício Plaza Iguatemi - Matrícula 83.282	1.105
Edifício Plaza Iguatemi - Matrícula 83.283	837
Edifício Plaza Iguatemi - Matrícula 83.284	837
Edifício Plaza Iguatemi - Matrícula 83.285	882
Edifício Plaza Iguatemi - Matrícula 83.286	882
Edifício Plaza Iguatemi - Matrícula 83.297	812
Edifício Plaza Iguatemi - Matrícula 83.298	812
Edifício Plaza Iguatemi - Matrícula 83.315	857
Edifício Plaza Iguatemi - Matrícula 83.316	857
Edifício Plaza Iguatemi - Matrícula 83.327	4.791
Edifício Plaza Iguatemi - Matrícula 83.328	5.190
Edifício Plaza Iguatemi - Matrícula 83.331	856
Edifício Plaza Iguatemi - Matrícula 83.333	4.791
Custos com impostos na aquisição	1.397
	24.906

Edifício Plaza Iguatemi
Imóvel: Plaza Iguatemi
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2277 – Jardim América – São Paulo, SP.
Estágio: Acabado

O Plaza Iguatemi é um edifício boutique com classificação Triple A, localizado no coração da Av. Brigadeiro Faria Lima. Sua construção refinada e imponente o coloca em destaque em um dos maiores polos corporativos de São Paulo, unindo classe e tecnologia de ponta. O edifício possui 21 andares, onde cada andar possui 940,14m^2 de área privativa, e todas as unidades vem equipados com ar-condicionado central, pé direito alto, piso elevado, sistema de gerenciamento predial, estacionamento coberto, gerador para áreas comuns e heliponto.

Apresentamos abaixo a movimentação ocorrida durante o exercício de 31 de dezembro de 2024 e de 2023

IMÓVEIS	SALDO 31/12/2023	VENDA	LUCRO	COMPRA	Valor Justo	SALDO 31/12/2024
Matrícula 83282	1.105	(1.105)	-	-	-	-
Matrícula 83283	837	(837)	-	-	-	-
Matrícula 83284	837	(837)	-	-	-	-
Matrícula 83285	882	(882)	-	-	-	-
Matrícula 83286	882	(882)	-	-	-	-
Matrícula 83297	812	(812)	-	-	-	-
Matrícula 83298	812	(812)	-	-	-	-
Matrícula 83315	857	(857)	-	-	-	-
Matrícula 83316	857	(857)	-	-	-	-
Matrícula 83327	4.791	(5.190)	399	-	-	-
Matrícula 83328	5.190	(857)	(4.333)	-	-	-
Matrícula 83331	856	(4.791)	3.935	-	-	-
Matrícula 83333	4.791	(13.378)	8.588	-	-	-
Matrícula 64.256	-	-	-	4.725	14.275	19.000
Matrícula 182.174	-	-	-	608	191	799
Matrícula 182.175	-	-	-	579	182	761
Matrícula 182.176	-	-	-	598	188	786
Matrícula 182.177	-	-	-	608	191	799
Matrícula 182.178	-	-	-	582	182	764
Matrícula 182.179	-	-	-	579	182	761
Matrícula 182.180	-	-	-	599	188	787
Matrícula 182.181	-	-	-	608	191	799
Matrícula 182.182	-	-	-	608	191	799
Matrícula 182.183	-	-	-	579	181	760
Matrícula 182.184	-	-	-	598	188	786
Matrícula 182.185	-	-	-	608	191	799
Custos impostos	1.397					
Total	**24.906**	**(32.097)**	**8.587**	**14.459**	**13.941**	**28.400**

		2023	
Imóveis	**Saldo Inicial**	**Aquisição**	**Saldo 31/12/2023**
83.282	-	1.105	1.105
83.283	-	837	837
83.284	-	837	837
83.285	-	882	882
83.286	-	882	882
83.297	-	812	812
83.298	-	812	812
83.315	-	857	857
83.316	-	857	857
83.327	-	4.791	4.791
83.328	-	5.190	5.190
83.331	-	856	856
83.333	-	4.791	4.791
Impostos sobre a compra ITBI		1.397	1.397
	-	**24.906**	**24.906**

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos.

No período de 19 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, o Fundo não realizou transações com instrumentos financeiros derivativos.

8. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

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

a) Principais fatores de riscos:

Riscos Relacionados aos Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal.

Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. 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 aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Riscos Institucionais: A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes implicaram na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

Risco de Crédito: Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração da carteira dos investimentos realizados pelo Fundo

Riscos de Liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 409, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

Risco tributário: A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferido pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

Risco de Diluição: Na eventualidade de novas emissões de cotas do Fundo, os Cotistas que subscreverem Cotas no âmbito de cada oferta que não exercerem o direito de preferência na subscrição das novas cotas, correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, diminuindo suas chances de exercem controle e influências nas Assembleias Gerais de Cotistas.

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

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

b) Controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a diversos tipos de riscos e, mesmo que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e seus cotistas.

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que se incorra em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada Administradora através do monitoramento prospectivo e retrospectivo dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

9. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo é formado por uma única classe de cotas, subdividida em subclasses de cotas sênior, mezanino e subordinada. Não será constituído patrimônio separado para as cotas, não havendo afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio do Fundo entre as cotas.

As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das cotas estão descritos no regulamento do Fundo e nos respectivos apêndices.

No período de 19 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido é de R$ 148.634, representado por 148.438,1096 cotas.

No exercício findo de 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido é de R$ 62.042, representado por 152.225,02 cotas, conforme apresentado abaixo:

Subclasse	Quantidade de Cotas	Montante 2024
Sênior	124.929,1096	18.409
Mezanino	3.786,9136	4.202
Subordinada	23.509,0000	39.431
	152.225,0232	**62.042**

Subclasse	Quantidade de Cotas	Montante 2023
Sênior	124.929,1096	125.125
Mezanino	-	-
Subordinada	23.509,0000	23.509
	148.438,1096	**148.634**

10. Emissão e resgate de cotas

a. Emissão

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento da Política de Investimento da Classe, a Gestora, a seu exclusivo critério, poderá realizar emissões de novas Cotas por meio de ofertas subsequentes, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que dentro do limite do Capital Autorizado. As novas Cotas assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes. Na hipótese de emissão de novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado, o preço de emissão das novas Cotas objeto da respectiva oferta subsequente será fixado pela Gestora.

Os Cotistas titulares de Cotas Seniores, de Cotas Mezanino e de Cotas Subordinadas terão Direito de Preferência na subscrição de novas Cotas Seniores, novas Cotas Mezanino e novas Cotas Subordinadas, respectivamente, emitidas por meio de ofertas subsequentes, na proporção de Cotas da Subclasse que possuírem, realizadas dentro ou fora do limite do Capital Autorizado. O Direito de Preferência deverá ser exercido no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis iniciado 5 (cinco) Dias Úteis após: (i) a data de divulgação do anúncio de início da oferta subsequente; (ii) o aviso ao mercado da oferta subsequente, caso essa admita reservas; ou (iii) caso a distribuição esteja dispensada de registro, a data da divulgação do início da distribuição das Novas Cotas.

No período de 19 de dezembro (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, houve a emissão de 148.438,1096 novas cotas pelo montante de R$ 148.509.

No exercício findo de 31 de dezembro de 2024, houve a emissão de 2.653,1887 novas cotas pelo montante de R$ 3.918.

b. Resgate e amortização de cotas

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o seu patrimônio será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

Caso o Fundo efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão, caso aplicável, o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

A amortização ou distribuição abrangerá todas as cotas, mediante rateio das quantias a serem distribuídas pelo número de cotas emitidas e integralizadas, sempre observada a ordem de alocação de recursos.

No período de 19 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, não houve amortizações e/ou resgates de cotas.

No exercício findo de 31 de dezembro de 2024, o Fundo amortizou /distribuição de dividendos o montante de R$ 217.209.

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade apurada com base na variação da cota, desconsiderando o efeito da distribuição de rendimentos, quando houver, e o patrimônio líquido médio no período:

Exercício/ Período	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo
31 de dezembro de 2024	25.707	970,8348628	(1,1521) %
De 19 a 31 de dezembro de 2023	112.621	1.004,496969	0,45%

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

12. Negociação das cotas

O Fundo não tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão.

13. Prestadores de serviços

Os serviços de administração, custódia, tesouraria, escrituração de cotas e controladoria são prestadas pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e o serviço de gestão da carteira do Fundo é prestado pela ARC Capital Ltda.

14. Remuneração da administração e gestão

As taxas são calculadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo apropriada por dia útil, como despesa do Fundo e pagas mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

a. Taxa de administração

Pela prestação das atividades de administração do Fundo, o Fundo pagará à Administradora, uma taxa de administração equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos) ao ano, incidentes sobre o patrimônio líquido do Fundo, observada a remuneração mínima mensal de R$ 12 (doze mil reais), atualizados a cada período de 12 (doze) meses contado da data de início de atividades pela variação positiva do IGP-M, contando-se sempre da data de início da prestação de serviços à Classe, ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo. Na hipótese de extinção do IGP-M, não divulgação ou impossibilidade de sua utilização, será utilizado o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna – IGP–DI, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, na falta de ambos, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor - IPC, divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de administração registrada foi de R$ 157 (R$ 4 em 2023).

b. Taxa de gestão

Pela prestação das atividades de gestão da carteira do Fundo, o Fundo pagará à Gestora, uma taxa de gestão equivalente a 2% (dois por cento) ao ano, incidentes sobre o patrimônio líquido do Fundo, observada a remuneração mínima mensal de R$ 200 (duzentos mil reais), atualizados a cada período de 12 (doze) meses contado da data de início de atividades pela variação positiva do IGP-M, contando-se sempre da data de início da prestação de serviços à Classe, ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo. Na hipótese de extinção do IGP-M, não divulgação ou impossibilidade de sua utilização, será utilizado o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna – IGP–DI, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, na falta de ambos, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor - IPC, divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de gestão registrada foi de R$ 2.559 (R$ 70 em 2023).

c. Taxa de custódia

Pela prestação dos serviços de custódia, o Fundo pagará uma taxa de custódia equivalente a 0,05% (cinco centésimos) ao ano, incidentes sobre o patrimônio líquido do Fundo, observada a remuneração mínima mensal de R$ 2 (dois mil reais), atualizados a cada período de 12 (doze) meses contado da data de início de atividades pela variação positiva do IGP-M, contando-se sempre da data de início da prestação de serviços à Classe, ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo. Na hipótese de extinção do IGP-M, não divulgação ou impossibilidade de sua utilização, será utilizado o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna – IGP–DI, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, na falta de ambos, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor - IPC, divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de custódia foi de R$ 25 (R$ 1 em 2023).

15. Encargos do Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 19 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, divulgado na nota explicativa nº 12, são os seguintes:

	31/12/2024		31/12/2023	
Encargos	**Encargos**	**% sobre o PL médio**	**Encargos**	**% sobre o PL médio**
Impostos	-	0,0000%	(375)	8,5507%
Taxa de gestão	(2.559)	9,9545%	(70)	0,3378%
Taxa Anbima	(3)	0,0117%	(8)	0,0386%
Taxa de administração	(157)	0,6107%	(4)	0,0193%
Taxa de custódia	(25)	0,0972%	(1)	0,0048%
Tarifa Bancária	(9)	0,0350%	-	0,0000%
Taxa CVM	(105)	0,4084%	-	0,0000%
CETIP	(8)	0,0311%	-	0,0000%
Auditoria	(18)	0,0700%	-	0,0000%
Consultoria Jurídica	(816)	3,1742%	-	0,0000%
Consultoria Imobiliária	(480)	1,7816%	-	0,0000%
Paralegal	(3)	0,0117%	-	0,0000%
Total	**(4.183)**	**16,1863%**	**(458)**	**8,9512%**

16. Política de distribuição de resultados

De acordo com o Artigo 10, parágrafo único, da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, o Fundo deve efetuar a distribuição, em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos e apurados segundo regime de caixa. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

O Fundo pode, a critério da Administradora, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

A distribuição de resultados ocorrida nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, estão demonstradas abaixo:

	31/12/2024	31/12/2023
Resultado contábil	**126.699**	**126.699**
Reconciliação do resultado contábil ao caixa gerado	**126.699**	**125**
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(13.835)	(583)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	1.414	245
(-) Despesas apuradas no período anterior segundo o regime de competência	(245)	-
Resultado ajustado	**114.033**	**(213)**
(-) Valores amortizados no exercício	217.209	-
Percentual equivalente amortizado	**190,48%**	-

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a administração realizou a amortização conforme nota explicativa nº 10 em cada proporcionalidade dos cotistas.

17. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativa ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício, o patrimônio e o valor dos investimentos do Fundo, o envio semestral da relação de demandas judiciais ou extrajudiciais, o balancete semestral e o relatório da Administradora. A publicação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

18. Hierarquia de valor justo

Divulgamos abaixo as mensurações do valor justo pelo nível da hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme mencionado na nota explicativa nº 3:

		2024		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Propriedades para investimento		-	-	28.400

		2023		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nota**	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Propriedades para investimento		-	-	23.509

19. Legislação tributária

a. Tratamento tributário do Fundo

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

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

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

b. Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 e alterações posteriores estendeu os benefícios do inciso III, art. 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

(i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
(ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
(iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

20. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

21. Partes Relacionadas

No exercício findo de 31 de dezembro de 2024, o Fundo realizou transações com partes relacionadas, conforme divulgado abaixo:

Período/Transação	Valores a Pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
31 de dezembro de 2024				
Taxa de administração	24	(157)	Reag DTVM S.A.	Administradora
Taxa de custódia	6	(25)	Reag DTVM S.A.	Administradora
Taxa de gestão	1.304	(2.559)	ARC Capital S.A.	Gestora

Período/Transação	Valores a Pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
31 de dezembro de 2023				
Taxa de administração	4	(4)	Reag DTVM S.A.	Administradora
Taxa de custódia	1	(1)	Reag DTVM S.A.	Administradora
Taxa de gestão	70	(70)	ARC Capital S.A.	Gestora

22. Alterações estatutárias

Não ocorreram alterações estatutárias que requeressem divulgação durante o exercício findo de 31 de dezembro de 2024.

23. Eventos subsequentes

Na data de 05 de fevereiro de 2025, foi protocolado a Escritura Pública de Venda e Compra, no valor de R$19.880, referente aos imóveis situados no Município de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº691, conjuntos nº1505; 1506; 1507; 1508;1601; 1602;1603;1604; 1605; 1606; 1607 e 1608, localizados no Edifício Tome Offices, e o imóvel situado no Município de Bertioga, Estado de São Paulo, na Alameda do Juruá, nº360, apartamento duplex nº101.

Na data de 29 de abril de 2025, foi deliberado em ata de assembleia geral dos titulares de debentures da 1° emissão de debentures simples, a aprovação das medidas estratégicas que serão adotadas pelo agente fiduciário, pelo assessor legal e demais prestadores de serviço quanto à cronologia e procedimentos para a excussão das garantias e satisfação das obrigações garantidas, nos termos da escritura de emissão e dos contratos de garantia celebrado no âmbito da emissão.

Marcos Ferreira Costa
Diretor responsável

João Marcelo Silva Fevereiro
Contador CRC SP-260152/O-3