Alianza Ítaca Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Alianza Ítaca Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ (40.011.279/0001-23)

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

Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025
e relatório do auditor independente

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Shape the future with confidence

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
Alianza Ítaca Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Alianza Ítaca Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário)
Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Administradora do Fundo")
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Alianza Ítaca Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 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 Alianza Ítaca Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025, 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.

Ênfase

Prazo de duração do Fundo

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 1 às demonstrações financeiras, que informa que o prazo de duração do Fundo está previsto para encerramento nos próximos 12 meses. Até a data de emissão destas demonstrações financeiras, os cotistas não haviam deliberado pela prorrogação do prazo de encerramento do Fundo. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.

Shape the future
with confidence

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

<u>Avaliação dos saldos de valores a receber de venda de ações de companhias fechadas</u>

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía o saldo de valores a receber de venda de ações de companhias fechadas de R$ 23.500 mil, que representava 94,74% do seu patrimônio líquido. Em nossa visão, pelo impacto da mensuração do valor de venda das ações e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a existência e valorização dos valores a receber, bem como suas divulgações em notas explicativas, foram considerados um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a inspeção do contrato referente aos saldos de valores a receber de venda de ações de companhias fechadas, bem como o recálculo independente baseado nos dados e premissas presentes no contrato. Adicionalmente, foi efetuada a revisão das divulgações na nota explicativa n° 5.2.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os saldos de valores a receber de venda de ações de companhias fechadas, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de registro dos saldos de valores a receber adotados pela. Administradora do Fundo são adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Shape the future
with confidence

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

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

Shape the future
with confidence

eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em 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, 20 de agosto de 2025.

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



Rui Borges
Contador CRC SP-207135/O

Alianza Ítaca Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Alianza Ítaca Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 40.011.279/0001-23
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanços Patrimoniais em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2025	%PL	30/06/2024	%PL
Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	**5.1**	1.338	5,39%	6.085	27,46%
De natureza imobiliária					
Valores a receber - venda de ações	**5.2**	23.500	94,74%	-	-
Outros créditos		28	0,11%	281	1,27%
		24.866	**100,24%**	**6.366**	**28,73%**
Não Circulante					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	**5.2**	-	0,00%	15.850	71,53%
		-	**0,00%**	**15.850**	**71,53%**
Total do ativo		**24.866**	**100,24%**	**22.216**	**100,26%**

Passivo	Nota	30/06/2025	%PL	30/06/2024	%PL
Circulante					
Provisões e contas a pagar		60	0,24%	57	0,26%
Total do passivo		**60**	**0,24%**	**57**	**0,26%**
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos subscritas	**8.1**	123.162	496,50%	123.162	555,81%
Cotas de investimento a integralizar	**8.1**	(100.182)	-403,86%	(100.182)	-452,11%
Gastos com colocação de cotas	**8.4**	(55)	-0,22%	(55)	-0,25%
Amortização de cotas	**8.3**	(5.000)	-20,16%	-	0,00%
Lucro/(Prejuízo) acumulado		6.881	27,74%	(766)	-3,46%
Total do patrimônio líquido		**24.806**	**100,00%**	**22.159**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**24.866**	**100,24%**	**22.216**	**100,26%**

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

Alianza Ítaca Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Alianza Ítaca Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 40.011.279/0001-23

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

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Receitas de ações de companhias fechadas			
Ações de companhias fechadas	**5.2**	23.798	-
		23.798	**-**
Custo de ações de companhias fechadas vendidas			
Custo de ações de companhias fechadas vendidas	**5.2**	(15.738)	-
		(15.738)	**-**
Despesas de ações de companhias fechadas			
Despesas de tributos municipais e federais		(14)	-
		(14)	**-**
Resultado líquido de ações de companhias fechadas		**8.046**	**-**
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)		-	24
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		-	19
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		-	(4)
Prejuízo em transações de ações de companhias fechadas	**5.2**	-	(150)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**-**	**(111)**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	**5.1**	278	678
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(300)	-
		(22)	**678**
Receitas / (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria imobiliária	**10**	(61)	(281)
Taxa de administração	**6 e 10**	(267)	(356)
Despesas operacionais	**10**	(49)	(62)
		(377)	**(699)**
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício		**7.647**	**(132)**
Quantidade de cotas integralizadas	**8.1**	**22.980**	**22.980**
Lucro/(Prejuízo) líquido por cota integralizada - R$		**332,77**	**(5,74)**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**1.079,46**	**964,27**

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

Alianza Ítaca Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Alianza Ítaca Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 40.011.279/0001-23
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações da mutação do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos subscritas	Cotas de investimentos a integralizar	Gastos com colocação de cotas	Amortização de cotas	Lucros / (Prejuízos) acumulados	Total
Em 30 de junho de 2023		**123.162**	**(100.182)**	**(55)**	**-**	**(634)**	**22.291**
Prejuízo líquido do exercício		-	-	-	-	(132)	(132)
Em 30 de junho de 2024		**123.162**	**(100.182)**	**(55)**	**-**	**(766)**	**22.159**
Amortização de cotas	**8.3**	-	-	-	(5.000)	-	(5.000)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	7.647	7.647
Em 30 de junho de 2025		**123.162**	**(100.182)**	**(55)**	**(5.000)**	**6.881**	**24.806**

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

Alianza Ítaca Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Alianza Ítaca Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 40.011.279/0001-23
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do fluxo de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	**5.1**	278	678
Pagamento de despesas de consultoria imobiliária		(61)	(281)
Pagamento de tributos municipais e federais		(14)	-
Pagamento de taxa de administração		(265)	(365)
Outros pagamentos operacionais		(47)	(67)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(48)	(112)
Caixa líquido das atividades operacionais		**(157)**	**(147)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Recebimento de venda de ações de companhias fechadas	**5.2**	298	-
Aumento de capital de ações de companhias fechadas	**5.2**	(200)	
Redução de capital de ações de companhias fechadas	**5.2**	312	(518)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)		-	18
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)		-	24
Caixa líquido das atividades de investimento		**410**	**(476)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Amortização de cotas de investimento integralizadas	**8.3**	(5.000)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(5.000)**	**-**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(4.747)**	**(623)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**5.1**	**6.085**	**6.708**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**5.1**	**1.338**	**6.085**

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

Alianza Ítaca Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Alianza Ítaca Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 40.011.279/0001-23
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Alianza Ítaca Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), anteriormente denominado Alianza Ítaca Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Alianza Ítaca Desenvolvimento fundo de investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"). O Fundo foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 23 de março de 2021, com prazo de 5 anos de duração, teve o início de suas atividades em 14 de abril de 2021 e tem expectativa de encerramento em 14 de abril de 2026.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas obtenção de renda e ganho de capital, por meio do investimento de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em imóveis ou direitos reais sobre imóveis para realização de empreendimentos imobiliários predominantemente residenciais, por meio de aquisição de terrenos, construção de edifícios, locação, arrendamento, exploração de direito de superfície ou alienação das unidades autônomas oriundas de incorporação imobiliária ("Ativos Alvo").

As aquisições, locações ou comercializações dos Ativos Alvo pela classe deverão obedecer às formalidades e às demais condições estabelecidas no regulamento e nas normas em vigor.

A aquisição indireta dos Ativos Alvo poderá ocorrer de qualquer forma admitida em lei aos fundos de investimento imobiliário, incluindo, mas sem se limitada, por meio da aquisição de quotas de emissão de sociedades e/ou de companhias de propósito específico que detenham imóveis ou direitos reais sobre os Ativos Alvo e/ou cotas de emissão de fundos de investimento imobiliário que detenham imóveis ou direitos reais sobre Ativos Alvo.

Os Ativos Alvo a serem adquiridos pela classe serão objeto de prévia avaliação, nos termos do artigo 40, § 3º, do Anexo Normativo III da da Resolução 175. O laudo de avaliação dos Ativos Alvo deverá ser elaborado conforme o Suplemento H da Resolução CVM nº 175.

O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, à rentabilidade e à liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

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

As cotas do Fundo não são negociação na B3.

2. Apresentação das demonstrações contábeis

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

As demonstrações financeiras em 30 de Junho de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 20 de agosto de 2025.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelo seu respectivo valor de custo dos aportes realizados, visto o estágio inicial de evolução das obras de suas propriedades para investimento em construção, não sendo possível mensurar de maneira confiável o respectivo valor justo. A administração analisa o valor realizável líquido dessa companhia investida e realiza os ajustes necessários quando aplicável.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

II) Valor justo das ações de companhias fechadas: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo das ações de companhias fechadas refletem as condições de mercado no momento de sua aferição. As informações sobre as companhias fechadas estão descritas na nota explicativa 5.2.

3.9 Bonificações, dividendos e/ou juros sobre capital próprio

Os dividendos e/ou juros sobre capital próprio são contabilizados em receita quando recebidos ou quando há a aprovação dos dividendos pelos acionistas da investida do Fundo, o que ocorrer primeiro.

3.10 Lucro / (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

a. taxas de juros;

b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;

c. flutuações cambiais;

d. inflação;

e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

f. política fiscal;

g. instabilidade social e política; e

h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

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

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

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

4.2.2 Risco de liquidez

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

4.2.3 Risco de mercado

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário	**30/06/2025**	**30/06/2024**
(a) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI	1.013	6.085
(b) Cotas do BTG Pactual Yield DI FIF RF	325	-
	1.338	**6.085**

(a) Está composto por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do fundo é determinada pelo acompanhamento da variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

(b) Está composto por cotas do BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP é determinada substancialmente pelos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos.

Em 30 de junho de 2025 o rendimento em cotas de fundo de renda fixa totalizou R$ 278 (2024 - R$ 678)

5.2 De caráter imobiliário

	30/06/2024			
Empresas	**Existência de controle**	**Quantidade de ações**	**Participação no capital social**	**Ações de companhias fechadas**
(a) Itacá 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Sim	10.000.000	100%	8.135
(b) Itacá 02 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Sim	10.000.000	100%	7.715
				15.850
Movimentação do exercício				
Saldo em 30 de junho de 2023				**15.482**
Aporte de capital de ações de companhias fechadas				518
Prejuízo em transações de ações de companhias fechadas				(150)
Saldo em 30 de junho de 2024				**15.850**
Aumento de capital de ações de companhias fechadas				200
Redução de capital de ações de companhias fechadas				(312)
Custo de ações de companhias fechadas vendidas				(15.738)
Saldo em 30 de junho de 2025				**-**
Valores a receber - venda de ações de companhias fechadas				
Saldo em 30 de junho de 2024				**-**
Receitas de vendas de ações de companhias fechadas				23.798
Recebimento de venda de ações de companhias fechadas				(298)
Saldo em 30 de junho de 2025				**23.500**

Venda de ações de companhias fechadas

Em 29 de novembro de 2024, o Fundo firmou o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Quotas Sociais com Condições Resolutivas e Outras Avenças, vendendo a totalidade das quotas, do Ítaca 01 e Ítaca 02, transferindo 100% das quotas pelo montante de R$ 23.798. Foi recebido o valor de R$ 298 como sinal e o saldo, R$ 500 será recebido após a aprovaçao do projeto construtivo perante a Prefeitura Municipal, ou 12 meses após a aprovação do contrato de compra e venda, e o valor de R$23.000 será recebido através de permuta financeira a partir do inicio da contrução dos empreendimentos. Para todos os fins fica atribuído o valor de R$12.771 referente a aquisição da Ítaca 1 e R$11.027 referente a aquisição da ítaca 2, totalizando o montande de R$23.798.

(a) Itacá 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

A Ítaca 01 Empreendimento Imobiliários SPE Ltda. ("Sociedade") e tem como objeto social: (i) a realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza; (ii) o desenvolvimento, implementação de empreendimentos imobiliários, residenciais ou não, provendo recursos financeiros, técnicos e materiais para a sua execução; (iii) a compra, a venda, a locação, o arrendamento, a oneração, a exploração de imóveis próprios ou de terceiros, inclusive por meio de incorporação imobiliária; e (iv) a administração de empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza. A sede da Sociedade está localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Joaquim Floriano, nº 960, 12º andar, conjunto 121, Itaim Bibi, CEP 04534-004, podendo manter filiais, escritórios e representações em qualquer localidade do País ou do exterior, mediante deliberação dos sócios. O prazo de duração da Sociedade é determinado, e se acha vinculado ao termo final do empreendimento objetivado, entendendo-se como tal, a realização de todas as despesas e receitas do empreendimento, até o fim de seu direito de exploração.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 o investimento foi alienado, sendo reconhecido o valor a receber com base no valor de venda efetivamente realizado.

(b) Itacá 02 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

A sociedade é denominada Ítaca 02 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. ("Sociedade") e tem como objeto social: (i) a realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza; (ii) o desenvolvimento, implementação de empreendimentos imobiliários, residenciais ou não, provendo recursos financeiros, técnicos e materiais para a sua execução; (iii) a compra, a venda, a locação, o arrendamento, a oneração, a exploração de imóveis próprios ou de terceiros, inclusive por meio de incorporação imobiliária; e (iv) a administração de empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza. A sede da Sociedade está localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Joaquim Floriano, nº 960, 12º andar, conjunto 121, Itaim Bibi, CEP 04534-004, podendo manter filiais, escritórios e representações em qualquer localidade do País ou do exterior, mediante deliberação dos sócios. O prazo de duração da Sociedade é determinado, e se acha vinculado ao termo final do empreendimento objetivado, entendendo-se como tal, a realização de todas as despesas e receitas do empreendimento, até o fim de seu direito de exploração.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 o investimento foi alienado, sendo reconhecido o valor a receber com base no valor de venda efetivamente realizado.

6. Encargos e taxa de administração

	30/06/2025	**30/06/2024**
Taxa de administração	267	356
	267	**356**

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração conforme: (i) 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), calculado sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido ou (b) caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas, como, por exemplo, o Índice de Fundos de Investimento Imobiliários administrado e divulgado pela B3 ("IFIX"), o valor de mercado das cotas, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), e que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R$ 20, atualizado anualmente segundo a variação do IGP- M/FGV , a partir do mês subsequente à data de início das atividades da classe de cotas; e (ii) 0,05% (cinco centésimos por cento), a incidiremsobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondentes à remuneração pela prestação dos serviços de escrituração, sujeitos, contudo, a um mínimo de R$ 5 mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M/FGV a partir do mês subsequente à data de início das atividades da classe de cotas pelo IGP-M.

A Gestora recebe por seus serviços uma taxa de gestão conforme: 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, devendo ser paga até o 5º (quinto) dia útil de cada mês.

Conforme fato relevante publicado em 07 de junho de 2024, foi informado que, durante o período de maio de 2024 à dezembro de 2024, não ocorrerá cobranças de taxa de gestão.

Conforme fato relevante publicado em 28 de fevereiro de 2025, foi informado que durante o período de janeiro de 2025 até dezembro de 2025, não ocorrerá cobrança de taxa de gestão.

Além da remuneração que lhe é devida, o Consultor Imobiliário fará jus a uma taxa de performance a partir do dia em que ocorreu a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 do 1º mês subsequente ao encerramento de cada semestre, diretamente pelo Fundo ao Consultor Imobiliário. A Taxa de Performance é calculada de acordo com fórmula descrita no Regulamento do Fundo:

VT Performance = 0,20 x [(Vam-1)-Vb)]

Vam-1 = Pagamentos realizados aos cotistas no semestre a título de distribuição de rendimentos e/ou amortização de cotas (caso não tenha atingido performance, adiciona o(s) valor(es) pago(s) do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo Índice de Correção), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:
Va=∑_(i = n)^(m-1)⟦Pagamentos totais realizados no mês i* Taxa de Correção (i)⟧
Onde:
M = Mês referência;
N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.
Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas até que Va ultrapasse 100% do valor integralizado ajustado pela Taxa de correção. Após ultrapassado, Vb = 0.
Taxa de Correção = Variação do Benchmark (IPCA + 6% a.a. Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 não houve incidência de taxa de performance.

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério do Gestor, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 17º dia útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 17º dia útil dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação do Gestor. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não for destinado à Reserva de Contingência pode ser, a critério do Gestor e da Administradora, investido em Ativos de Liquidez para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo. O percentual mínimo é observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente podem não atingir o referido percentual mínimo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**30/06/2025**	**30/06/2024**
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício	7.647	(132)
Lucro com transações de venda de ações a receber	(7.959)	-
Despesas operacionais não pagas	1	(3)
Prejuízo base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	**(311)**	**(135)**
Prejuízo caixa do exercício	(311)	(135)
Prejuízo caixa acumulado	(1.042)	(731)

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

	30/06/2025		**30/06/2024**	
	Quantidade	**R$**	**Quantidade**	**R$**
Cotas de investimentos integralizadas	22.980	123.162	22.980	123.162
Cotas de investimentos a integralizar	-	(100.182)	-	(100.182)
	22.980	**22.980**	**22.980**	**22.980**
Valor por cota (valor expresso em reais)		**1.000,00**		**1.000,00**

8.2 Emissão de novas cotas

A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, emitiu para oferta pública, o total de 120.000 cotas, no valor de R$ 100,00 cada, no montante de R$ 120.000, em série única, totalmente subscritas e parcialmente integralizadas.

Encerrada a primeira emissão de cotas, a Administradora, conforme recomendação do Gestor, pode deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R$ 10.000.000 ("Capital Autorizado"), considerando-se a soma do valor efetivamente distribuído em cada uma das novas emissões de cotas do Fundo. Adicionalmente, por proposta da Administradora, conforme recomendação do Gestor, o Fundo pode, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, ou submeter à deliberação dos cotistas o aumento do Capital Autorizado.

O Fundo realizou a 1ª emissão de cotas no valor de R$123.162 com um valor unitário de R$1,00 totalizando 123.162.000 cotas totalmente subscritas e parcialmente integralizadas. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R$55, registrado em conta redutora do patrimônio líquido. A oferta teve início no dia 24 de março de 2021 e encerrou em 29 de setembro de 2021.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo não emitiu novas cotas.

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 houve a amortização de R$5.000 (30 de junho de 2024, não houve amortização de cotas.)

8.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2025	**30/06/2024**
Gastos com colocação de cotas	55	55
	55	**55**

Durante o exercício findo em 2025, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

8.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2025	**30/06/2024**
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício	7.647	(132)
Patrimônio líquido inicial	22.159	22.291
Deduções		
Amortizações de cotas de investimentos integralizados	**(5.000)**	**-**
	(5.000)	-
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	**44,57%**	**-0,59%**

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

10. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2025		**30/06/2024**	
	Valores	**Percentual**	**Valores**	**Percentual**
Despesa de consultoria imobiliária	61	0,26%	281	1,26%
Taxa de administração	267	1,14%	356	1,60%
Outras receitas / (despesas) operacionais	49	0,21%	62	0,28%
	377	**1,61%**	**699**	**3,14%**
		23.460		**22.285**

Patrimônio líquido médio do exercício

11. Tributação

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

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

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

12. Demandas judiciais

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

13. Serviços de custódia e tesouraria

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

14. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 6 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

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

	30/06/2025			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	1.338	-	1.338
Total do ativo	**-**	**1.338**	**-**	**1.338**

As demonstrações das mudanças no valor justo das Cotas de Fundo de Renda Fixa e das ações de companhias fechadas estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário).

	30/06/2024			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Ações de companhias fechadas	-	-	15.850	15.850
Cotas de fundo de renda fixa	-	6.085	-	6.085
Total do ativo	**-**	**6.085**	**15.850**	**21.935**

As demonstrações das mudanças no valor justo das Cotas de Fundo de Renda Fixa e das ações de companhias fechadas estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário).

16. Outras informações

16.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2025, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

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

16.3 Em 06 de junho de 2025 a Administradora publicou o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, servindo-se do presente para adaptar o Regulamento do Fundo ao que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"). Em decorrência dessa alteração e da instituição da responsabilidade limitada dos cotistas, o Fundo também teve sua denominação ajustada, passando de Alianza Ítaca Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário para Alianza Ítaca Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada. O presente Regulamento do Fundo foi atualizado para refletir essas alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Ressalta-se que tais mudanças não impactam a política de investimento, regras de resgate ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas. Dessa forma, nos termos da Resolução nº 175, o Fundo será de classe única, contando com Regulamento e Anexo, que trarão as regras aplicáveis ao mesmo, na forma dos documentos consolidados e anexos ao presente instrumento, que entrarão em vigor a partir do fechamento de 06 de junho de 2025.

17. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2025 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Vanessa Oliveira
Contadora
CRC: 1SP307815

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *