PSG - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado PSG – Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ nº 13.125.823/0001-95

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

CNPJ nº 13.486.793/0001-42

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

com Relatório dos Auditores Independentes

PSG - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado PSG – Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ nº 13.125.823/0001-95
(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 13.486.793/0001-42

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais 7
Demonstrações do resultado 8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 9
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto 10
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras 11

Rua Castilho, 392 - 3º Andar
Brooklin - São Paulo - SP
CEP 04568-010
São Paulo - Brasil
T: +5511 5102-2510

www.bakertilly.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

PSG - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado PSG – Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ nº 13.125.823/0001-95
(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 13.486.793/0001-42

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **PSG - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado PSG – Fundo de Investimento Imobiliário) (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela 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 **PSG - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado PSG – Fundo de Investimento Imobiliário)** em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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 apresentada 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 o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Propriedades para investimento - direitos reais de superfície

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui investimento em propriedades para investimento - direitos reais de superfície, registrados pelo custo amortizado, no montante de R$ 18.503 mil. Devido a sua representatividade e relação ao patrimônio líquido do Fundo, foi considerado como principal assunto de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria para o investimento, que incluem, mas não se limitam na:

- Leitura e análise dos instrumentos particulares firmados quanto à locação atípica do imóvel e sua alienação fiduciária;
- Análise e recálculo das amortizações apropriadas no exercício e saldo final do ativo na data base, de acordo com o prazo estipulado no contrato firmado;
- Análise e recálculo dos aluguéis e seus recebimentos; e
- Avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas pelo Fundo para mensuração, reconhecimento e valorização do investimento em direitos reais de superfície no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Obrigações por securitizações de recebíveis

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui obrigações por securitizações de recebíveis, líquido dos custos de estruturação, no montante de R$ 17.655 mil. Devido a sua representatividade e relação ao patrimônio líquido do Fundo, foi considerado como principal assunto de auditoria.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)--Continuação

Obrigações por securitizações de recebíveis--Continuação

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Análise do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário;
- Recálculo da precificação da Cédula de Crédito Imobiliário em sua posição patrimonial e juros incorridos registrados no resultado;
- Análise da movimentação financeira do investimento no exercício; e
- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas pelo Fundo para mensuração, reconhecimento e valorização das obrigações por securitizações de recebíveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram auditadas por outros auditores independentes, onde emitiram relatório datado de 28 de abril de 2025, sem modificação de opinião.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade 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 Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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 detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos 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;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas.

  Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 09 de setembro de 2025

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-031.269/O-1

Fábio Rodrigo Muraio
Contador CRC 1SP-212.827/O-0

Leonardo Boiani Antoniazzi
Contador CRC 1SP-255.559/O-5

PSG - Fundo de Investimento Imobilário Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado PSG - Fundo de Investimento Imobilário)
CNPJ: 13.125.823/0001-95
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais)

Ativo	Notas explicativas	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	**4**	35	2,15%	33	8,53%
Cotas de fundo de renda fixa	**4**	9	0,55%	1	0,26%
Aluguéis a receber	**5**	760	46,68%	760	196,38%
		804	**49,38%**	**794**	**205,17%**
Não Circulante					
Direito de uso					
Edificações e direitos reais de superfície	**6**	40.611	2.494,54%	40.611	10.493,80%
Amortização direito de superfície	**6**	(22.108)	(1.357,99%)	(16.442)	(4.248,58%)
		18.503	**1.136,55%**	**24.169**	**6.245,22%**
Total do ativo		**19.307**	**1.185,93%**	**24.963**	**6.450,39%**

Passivo	Notas explicativas	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Taxa de administração	**19**	12	0,74%	12	3,10%
Auditoria e custódia		9	0,55%	-	0,00%
Taxa de fiscalização CVM		3	0,18%	3	0,78%
Obrigações por securitizações de recebíveis	**8**	9.760	599,51%	8.798	2273,39%
(-) Custos de estruturação de securitização de recebíveis	**8**	(125)	-7,68%	(125)	-32,30%
		9.659	**593,30%**	**8.688**	**2244,96%**
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por securitizações de recebíveis	**8**	8.134	(499,63%	16.130	4.167,96%
(-) Custos de estruturação de securitização de recebíveis	**8**	(114)	(7,00%)	(242)	(62,53%)
		8.020	**492,63%**	**15.888**	**4105,43%**
Total do passivo		**17.679**	**1.085,93%**	**24.576**	**6.350,39%**
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		1.246	76,54%	1.066	275,45%
Gastos com colocação de cotas		(3)	(0,18%)	-	0,00%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(800)	(49,14%)	(800)	(206,72%)
Resultados acumulados		1.185	72,79%	121	31,27%
Total do patrimônio líquido	**10**	**1.628**	**100,01%**	**387**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**19.307**	**1.185,93%**	**24.963**	**6.450,39%**

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

PSG - Fundo de Investimento Imobilário Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado PSG - Fundo de Investimento Imobilário)
CNPJ: 13.125.823/0001-95
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
Em milhares de reais, exceto o prejuízo por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Notas explicativas	31/12/2024	31/12/2023
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis		10.107	9.655
	7	**10.107**	**9.655**
Propriedades para investimento			
Amortização de direito de uso de superfície		(5.666)	(5.415)
	6	**(5.666)**	**(5.415)**
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas por obrigações de captação de recursos	**8 e 14**	(129)	(127)
Despesas de juros sobre securitizações de recebíveis	**8 e 14**	(3.073)	(4.240)
		(3.202)	**(4.367)**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**1.239**	**(127)**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		1	1
	4	**1**	**1**
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria e assessoria	**14**	(5)	(5)
Despesas de auditoria e custódia	**14**	(20)	(34)
Taxa de administração	**13,14 e 19**	(142)	(141)
Despesas com advogados	**14**	(7)	-
Taxa de fiscalização da CVM	**14**	(2)	(7)
		(176)	**(187)**
Resultado do exercício		**1.064**	**(313)**
Quantidade de cotas em circulação		**1.246**	**1.066**
Resultado por cota - R$		**854**	**(294)**
Valor patrimonial da cota - R$		**1.306**	**363**

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

PSG - Fundo de Investimento Imobilário Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado PSG - Fundo de Investimento Imobilário)
CNPJ: 13.125.823/0001-95
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
Em milhares de reais

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Resultados acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022		**866**	**-**	**(800)**	**434**	**500**
Cotas de investimentos integralizadas	**12**	200		-	-	200
Resultado do exercício		-	-	-	(313)	(313)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**10**	**1.066**	**-**	**(800)**	**121**	**387**
Cotas de investimentos integralizadas	**12**	180	-	-	-	180
Resultado do exercício		-	-	-	1.064	1.064
Gastos com colocação de cotas		-	(3)	-	-	(3)
Distribuição de rendimentos	**16**	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**10**	**1.246**	**(3)**	**(800)**	**1.185**	**1.628**

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

PSG - Fundo de Investimento Imobilário Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado PSG - Fundo de Investimento Imobilário)
CNPJ: 13.125.823/0001-95
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
Em milhares de reais

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	10.107	9.655
Rendimento de cotas de fundo de renda fixa	1	1
Pagamento de despesas de consultoria e assessoria	(5)	(5)
Pagamento de PMT de obrigações de securitizações de recebíveis	(10.107)	(9.656)
Pagamento de taxa de administração	(142)	(140)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(12)	(54)
Pagamento de honorários advocatícios	(7)	-
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(2)	(4)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**(167)**	**(203)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	180	200
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(3)	-
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	**177**	**200**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**10**	**(3)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	34	37
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	44	34
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**10**	**(3)**

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

1. Contexto operacional

O **PSG - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado PSG - Fundo de Investimento Imobiliário) ("Fundo" ou "Classe")** iniciou as suas atividades em 26 de novembro de 2014, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo é composto por uma classe única de cotas **("Classe")** e é regido pela resolução CVM n° 175 de 2022.

O objetivo da Classe é a realização de investimentos imobiliários de curto prazo e de longo prazo, por meio da aquisição de ativos alvos, conforme as instruções enviadas pelo Comitê de Investimentos à Instituição administradora. Os ativos alvos adquiridos pela Classe poderão ser posteriormente locados a terceiros, mediante a celebração de contratos de locação atípica e de contratos de locação regidos pela Lei de Locações, ou ainda poderão ser cedidos mediante a formalização de cessões de superfície bem como a Classe poderá realizar investimentos em ativos de investimento, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

As cotas de emissão da Classe são destinadas a investidores qualificados, conforme definição constante do art.º 12 da Resolução CVM 30/21.

As aplicações da Classe não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, seguindo a Instrução CVM nº 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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

A moeda funcional da Classe é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora da Classe para emissão e divulgação em 09 de setembro de 2025.

3. Resumo das principais políticas contábeis materiais e critério de apuração

Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil da competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem, sempre simultaneamente quando se correlacionarem, independentemente do recebimento ou pagamento.

Disponibilidades

Incluem exclusivamente saldo em conta movimento depositado em instituições financeiras no país

Cotas de Fundos de Investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de Fundo de investimento foram registradas em “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

Propriedades para investimento

Direito de Superfície

Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo. Considerando as características da propriedade para investimento da Classe, a Administradora adota a seguinte prática para estimar o valor justo:

- Projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, devendo usar taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores de realização e/ ou exigibilidades, incluindo os rendimentos e encargos incorridos até a data do balanço, calculados “pro rata dia”, e quando aplicável, o efeito dos ajustes para reduzir o custo de ativos ao seu valor de mercado ou de realização, os saldos realizáveis e exigíveis em até 12 meses são classificados no ativo e passivo circulantes, respectivamente.

Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de impairment)

A administração revisa tempestivamente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar se há eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável do imóvel. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para perdas ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável, após a aprovação em ata de assembleia de cotistas.

Classificação dos instrumentos financeiros

- **Data do reconhecimento**

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

- **Reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros**

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

- **Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

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

  - **Ativo financeiro para negociação (mensurado 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.

  - **Investimento mantido até o vencimento**

    Essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais a Classe e os cotistas tenham a intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

Instrumentos financeiros derivativos

É vedado a Classe realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe. A Classe não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram efetuadas.

4. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

Composição da carteira:

	31/12/2024	31/12/2023
Disponibilidades	**Valor**	**Valor**
Conta Corrente - Itaú	35	33
Cotas de fundo de renda fixa	9	1
Total	**44**	**34**

O Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Soberano DI Longo Prazo (CNPJ nº 43.690.520/0001-86) iniciou suas atividades em 01 de fevereiro de 2022, sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado, tem por objetivo buscar retorno aos seus cotistas através de investimentos em ativos financeiros disponíveis nos mercados de renda fixa, negociados no mercado interno, sendo vedada a aplicação em renda variável, derivativos e ativos emitidos no exterior, direta ou indiretamente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram apropriadas receitas de R$ 1 com aplicações em renda fixa, (em 31 de dezembro de 2023 foram apropriadas receitas no valor de R$ 1).

5. Contas a receber

Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2024 os valores que compõem a rubrica “contas a receber” R$ 760 (R$ 760 em 31 de dezembro de 2023), compreendem aluguéis, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.

Os valores que compõem as contas a receber de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	**31/12/2024**
A vencer	760
	760

Prazo	**31/12/2023**
A vencer	760
	760

6. Propriedades para investimento

Descrição do imóvel

Galpão – localizado na Tuffi Rassi, 50, Jardim Iara - Ribeirão Preto – SP – CEP 14.093-170, com área construída de 36.773,03 m², conforme matrícula 163.415 do 2º Oficial de Registro de Imóvel de Ribeirão Preto.

A Classe adquiriu o direito real de superfície sobre a Área da Superfície, e com fundamento no art. 1.369 e seguintes do Código Civil, da Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001, conforme alterada, e da legislação urbanística aplicável, onde a Classe desenvolveu na área da superfície, obras de construção de novo galpão para armazenamento de mercadorias, reformas no setor administrativo, reforma e ampliação no refeitório, construção de novos vestiários e sanitários de apoio, adequação da entrada existente, perfazendo um total de área construída e existente de 36.773,03 m², que são instalações do centro de distribuição ("expansão e reforma" e em conjunto com o centro de distribuição existente, "Empreendimento Ribeirão Preto"), alugado por meio do "instrumento particular de contrato de locação na modalidade "*buit-to-suit*" e outras avenças" ("BTS Ribeirão Preto"), ao custo total de R$ 40.611 e vigorará pelo prazo de 144 (cento e quarenta e quatro) meses, contados a partir da data de sua assinatura, ocorrida em 25 de novembro de 2014, encerrando-se, portanto, em 25 de novembro de 2026, para a construção e locação do Empreendimento Ribeirão Preto.

O quadro abaixo apresenta a avaliação dos imóveis:

DISCRIMINAÇÕES DOS IMÓVEIS	Saldo contábil em 31/12/2023	Amortização	Saldo contábil em 31/12/2024
Superfície Ribeirão Preto	24.169	(5.666)	18.503
Total	**24.169**	**(5.666)**	**18.503**

DISCRIMINAÇÕES DOS IMÓVEIS	Saldo contábil em 31/12/2022	Amortização	Saldo contábil em 31/12/2023
Superfície Ribeirão Preto	29.584	(5.415)	24.169
Total	**29.584**	**(5.415)**	**24.169**

7. Receitas de aluguéis

Em 31 de dezembro de 2024, compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na nota explicativa nº 6 no valor de R$ 10.107 (R$ 9.655 em 31 de dezembro de 2023). As unidades de locações dos empreendimentos são lajes corporativas, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis da Classe é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

8. Obrigações por securitizações de recebíveis

A Classe efetuou a emissão de 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, integral, representativa da totalidade dos créditos imobiliários Ribeirão Preto. O valor da cessão é de R$ 43.800, correspondente aos direitos creditórios, lastreados conforme instrumento particular de contrato de locação na modalidade "*build-to-suit*" por meio do qual a Classe se comprometeu a realizar a expansão e reforma e alugar o imóvel Ribeirão Preto ao Magazine Luiza.

O valor das obrigações por securitizações dos recebíveis são atualizados mensalmente com base na variação acumulada do IPCA/IBGE ou índice que venha a substituí-lo, acrescidos de juros remuneratórios de 7,40% ao ano, calculada conforme termo de securitização. O vencimento da operação dar-se-á em 12 de novembro de 2026. Em 31 de dezembro de 2024 a Classe possuí o montante de R$ 17.894 (R$ 24.928 em 31 de dezembro de 2023) a pagar referente a essa securitização, sendo R$ 9.760 (R$ 8.798 em 31 de dezembro de 2023) registrado no passivo circulante e R$ 8.134 (R$ 16.130 em 31 de dezembro de 2023) no passivo exigível ao longo prazo. A título de despesas de juros sobre securitizações de recebíveis foi reconhecido na demonstração do resultado do exercício o montante de R$ 3.073 (R$ 4.240 em 31 de dezembro de 2023).

Os custos e despesas decorrentes da operação de securitização, inclusive os custos enquanto durante todo o período em que os certificados de recebíveis imobiliários permanecerem em circulação, que incluem todas as despesas para emissão, custos de registros de contratos e garantias nos registros de imóveis, são de expensas da Classe. Os gastos incorridos na estruturação da CCI em 31 de dezembro de 2024 montam R$ 239, sendo R$ 125 registrado no exigível ao curto prazo e R$ 114 no exigível ao longo prazo (R$ 367 em 31 de dezembro de 2023, sendo R$ 125 no exigível ao curto prazo e R$ 242 no exigível ao longo prazo) e estão sendo amortizados linearmente na demonstração do resultado do exercício, sendo o montante de R$ 129 em 2024 e R$ 127 em 31 de dezembro de 2023, pelo prazo da emissão do ativo objeto.

A totalidade dos aluguéis mensais e sucessivos do imóvel Ribeirão Preto devidos durante o prazo de locação Ribeirão Preto, vencendo o primeiro aluguel em 05 de dezembro de 2014 e o último em 09 de novembro de 2026, totalizando 144 parcelas.

9. Gerenciamento de riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações da Classe, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Destacamos abaixo os principais riscos:

Risco de conflito de interesses - A Instituição Administradora está autorizada a (i) adquirir Ativos de Investimento administrados pela própria Instituição administradora, desde que sejam respeitados os limites da legislação em vigor; e (ii) realizar a distribuição de cotas da Classe e/ou contratar instituição financeira pertencente ao mesmo grupo econômico da Instituição administradora para realizar a distribuição de cotas da Classe, bem como e/ou para a prestação dos serviços de gestão da carteira, escrituração de cotas e/ou custódia dos ativos de investimento. As situações descritas nos subitens "i" e "ii" podem ensejar uma situação de conflito de interesses.

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

Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliários são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas podem 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 da Classe deve estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª Emissão da Classe são distribuídas nos termos da regulamentação vigente, os cotistas somente podem ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente pode se dar para investidores qualificados, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento - O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas depende do resultado da administração dos investimentos realizados pela Classe. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependem do resultado da Classe, que por sua vez, depende preponderantemente das receitas provenientes das locações, cessões de superfície, aquisição e/ou alienação dos ativos alvos. Os cotistas da Classe fazem jus ao recebimento de resultados que lhes são pagos a partir da percepção, pela Classe, dos valores pagos pelos locatários, cessionários e/ou adquirentes dos ativos alvos, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos ativos de investimento. Adicionalmente, vale ressaltar que há um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pela Classe e a data de aquisição dos ativos alvos. Desta forma, os recursos captados pela Classe são aplicados integralmente nos ativos de investimento, o que pode impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

Risco de diluição - Na eventualidade de novas emissões da Classe, os cotistas que não adquirirem cotas ao menos na mesma proporção das cotas detidas na Classe incorrem no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída.

Não existência de garantia de eliminação de riscos: As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Instituição administradora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do administrador, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda da Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Risco de desapropriação - Por se tratar de investimento preponderante nos ativos alvos, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de ativos alvos que compõem a carteira de investimentos da Classe. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade da Classe.

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

Risco de sinistro - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos ativos alvos objeto de investimento pela Classe, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras podem ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deve ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

Risco das contingências ambientais - Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe.

Risco de concentração da carteira da Classe - A Classe destina os recursos captados para a aquisição de ativos alvo e ativos de investimento, que integram o patrimônio da Classe, de acordo com a sua Política de Investimento.

Riscos tributários - A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliários 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 pela Classe, 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 pela Classe 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 pela Classe quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pela Classe, 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 auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção da Classe sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Risco institucional - A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado 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.

A Classe desenvolve suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

Riscos macroeconômicos gerais - A Classe está sujeita, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Considerando que a aquisição das cotas consiste em um investimento de longo prazo, voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua cota no mercado secundário no curto prazo.

Riscos do prazo - Considerando que a aquisição de cotas da Classe é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das cotas em mercado secundário.

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

Riscos de crédito - Os cotistas da Classe têm direito ao recebimento de rendimentos que são, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação, cessão de superfície e/ ou alienação dos ativos alvos da Classe a terceiros. Dessa forma, a Classe está exposta os riscos de não pagamento por parte das respectivas contrapartes dessas operações.

Risco de amortização extraordinária após a aquisição dos ativos-alvos - Caso restem recursos no caixa da Classe após a realização de emissões de cotas e posterior aquisição dos ativos alvos, pode ser realizada amortização antecipada das cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no regulamento, e este fato pode impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá a reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada da Classe.

Risco em função da dispensa de registro- As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da regulação vigente, estão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Classe e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Risco de atraso e interrupção na construção de empreendimentos - Em caso de atraso na conclusão das obras, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos para conclusão da obra, pode ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores locativos e consequente rentabilidade da Classe. O construtor dos empreendimentos pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos aos empreendimentos da Classe.

Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que são eventualmente celebrados pela Classe, serem objeto de livre acordo entre a Classe e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes podem questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas da Classe.

Demais riscos - A Classe também pode 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.

10. Patrimônio líquido

O Patrimônio Líquido da Classe em 31 de dezembro de 2024 está dividido por 1.246,294890 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 1.306,27, portanto, totalizando o valor de R$ 1.628 (em 31 de dezembro de 2023, 1.066,294890 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 363,20, portanto, totalizando o valor de R$ 387).

11. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a rentabilidade da Classe (apurada considerando-se o lucro (prejuízo) líquido do exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi positiva em 34,48% (em 31 de dezembro de 2023 foi negativa 11,46%).

12. Emissão, subscrição, integralização, resgate, taxas de ingresso e saída

Na emissão de cotas da Classe deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta da Classe.

A Classe somente pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, que define, inclusive, os termos e condições de dessas emissões.

Subscrição e Integralização

O montante total da 1ª emissão de cotas da Classe será de até R$ 10.000, divididos em 10.000 cotas no valor inicial de R$ 1 cada uma, na data de emissão. Será admitida a subscrição parcial das cotas objeto da 1ª Emissão do Fundo, desde que seja atingido o montante mínimo de R$ 1.000 sendo certo que o saldo não colocado será cancelado.

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

A assembleia geral de cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio da Classe ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das cotas não colocadas, observadas as disposições da resolução CVM nº 160 ou da resolução CVM nº 175, conforme o caso

Caso a assembleia geral de cotistas autorize oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de cotas, a referida oferta pública de distribuição de cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica a Instituição administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pela Classe acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve integralização de 180,000000 cotas, representado por R$ 180 (200,000000 cotas, representado por R$ 200 em 31 de dezembro de 2023).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve desembolso com colocação de cotas no montante de R$ 3 (em 31 de dezembro de 2023 – R$ 0).

Resgate

Não há resgates de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração da Classe, ou liquidação.

Taxa de Ingresso e Saída

Não são cobradas taxa de ingresso e/ ou taxa de saída na Classe.

13. Taxa de administração

Pela administração da Classe, nela compreendida as atividades de administração da Classe, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, a Classe paga à instituição administradora uma taxa de administração, equivalente a 0,28% ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido da Classe no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, à base de 1/252, sendo devido o primeiro pagamento no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à data da 1ª Integralização de cotas os demais no 2º (segundo) dia útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R$ 7, com vencimento da primeira parcela, tão somente quando da integralização de cotas da Classe, valor este que será atualizado anualmente, a partir de 1º de novembro de 2015, pela variação positiva do IPCA ou outro índice que vier a substituí-lo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi reconhecida despesa de taxa de administração no valor de R$ 142 (R$ 141 em 31 de dezembro de 2023) contabilizado na rubrica de taxa de administração.

14. Despesas administrativas

Os encargos debitados a Classe e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	31/12/2024		31/12/2023	
Encargos debitados a Classe	**Saldos**	**Percentual**	**Saldos**	**Percentual**
Despesas de juros por obrigações de captação de recebíveis	(129)	(2,94%)	(127)	(4,43%)
Despesa sobre obrigações de imóveis	(3.073)	(70,00%)	(4.240)	(147,74%)
Despesa de consultoria e assessoria	(5)	(0,11%)	(5)	(0,17%)
Despesas de auditoria e custodia	(20)	(0,46%)	(34)	(1,18%)
Taxa de administração e gestão	(142)	(3,23%)	(141)	(4,91%)
Despesas com advogados	(7)	(0,16%)	-	-
Taxa de fiscalização da CVM	(3)	(0,05%)	(7)	(0,24%)
	(3.378)	**(76,95%)**	**(4.554)**	**(158,67%)**

Em 31 de dezembro de 2024 o patrimônio líquido médio mensal da Classe é de R$ 4.390 (R$ 2.870 em 31 de dezembro de 2023).

15. Tributação

A Classe, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas da Classe, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº. 11.033, 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, este último incluído pela Lei nº 11.196 de 21 de novembro de 2005 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Sobre a carteira da Classe

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de credito imobiliário.

16. Distribuição de rendimento

A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos da Classe serão distribuídos mensalmente, a título de antecipação, até o 10º dia útil de cada mês, aos cotistas que estiverem registrados como tal no fechamento do último dia útil do mês imediatamente anterior ao do respectivo pagamento.

Rendimentos	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Resultado do exercício	1.064	(313)
Amortização do valor de direito de superfície	5.666	5.415
Outros	8	(16)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**6.738**	**5.086**
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**-**	**-**

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, não houve distribuição de rendimentos aos cotistas, pois os ganhos oriundos de aluguéis são repassados para o cumprimento da obrigação por adiantamento dos aluguéis.

17. Demandas judiciais

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

18. Deliberações em assembleias

Em 23 de janeiro de 2024 por meio da assembleia geral ordinária e extraordinária de cotistas foi aprovado os seguintes assuntos:

(i) as demonstrações financeiras, acompanhada do parecer dos auditores independentes referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2021;
(ii) a 2ª emissão de cotas subordinadas da Classe, com valor máximo de R$ 30.000, cujo valor unitário é de R$ 1.

Através de instrumento particular de deliberação de alteração do regulamento em 17 de dezembro de 2024, foi divulgada a alteração do regulamento da Classe para promover as alterações necessárias para a adaptação a resolução CVM n° 175, atendendo as obrigações regulamentares obrigatórias e legislações aplicáveis, sem necessidade de aprovação prévia em assembleia geral.

19. Partes relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre a Classe e a Administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício, conforme demonstrado a seguir:

A Classe possui aplicações financeiras em cotas de fundos de investimentos administrados pela administradora BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., conforme discriminado na Nota Explicativa nº 4, e taxa de administração apresentada no quadro a seguir:

			Saldo em	
Despesas	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	142	141

			Saldo em	
Valores a pagar	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	12	12

20. Custodia de títulos e valores mobiliários

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas da Classe, é prestado pela própria Administradora.

21. Divulgação de informações

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

22. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 162/22, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras da Classe, que não seja o de auditoria externa.

23. Outras Informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 555/14. Em 31 de dezembro de 2024, a Classe já estava adaptada a resolução CVM n° 175, conforme regulamento vigente desde 17 de dezembro de 2024.

24. Eventos subsequentes

Após a data de divulgação das demonstrações financeiras, não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

Roger Vicente Lima
Contador CRC 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável

* * *