

# Inter Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 34.007.109/0001-72)

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos  
e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 18.945.670/0001-46)

**Demonstrações financeiras em  
25 de outubro de 2024 (data da  
transferência de administração do  
Fundo)**

# Conteúdo

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b> | <b>3</b>  |
| <b>Balanço patrimonial</b>  | <b>7</b>  |
| <b>Demonstração do resultado</b>  | <b>8</b>  |
| <b>Demonstração das mutações do patrimônio líquido</b>                          | <b>9</b>  |
| <b>Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto</b>                       | <b>10</b> |
| <b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>                          | <b>11</b> |



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A

Caixa Postal 79518 - CEP 04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

**Inter Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário**

*Belo Horizonte - MG*

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Inter Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 25 de outubro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social do Fundo) a 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração do Fundo), 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 Inter Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário em 25 de outubro de 2024 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro de 2024 a 25 de outubro de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

## Base para opinião

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

## Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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.

| <b>Existência e valorização de aplicações financeiras de natureza imobiliária</b>  |   |
|--|---|
| Veja as notas explicativas nº 3.c e nº 6 das demonstrações financeiras   |   |
| <b>Principal assunto de auditoria</b>  | <b>Como nossa auditoria conduziu esse assunto</b>   |
| <p>Em 25 de outubro de 2024, o Fundo possuía 57,47% de seu patrimônio líquido representado por aplicações em Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI's") mensurados ao valor justo para os quais há indexadores/parâmetros observáveis no mercado, registrados e custodiados em órgão regulamentado de liquidação e custódia (B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão). Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p> | <p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>— Teste de existência por meio de conciliação das posições mantidas pelo Fundo com as informações fornecidas pelo custodiante;</li><li>— Com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, recalculamos a valorização dos ativos financeiros com base indexadores/parâmetros observáveis no mercado;</li><li>— Com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, avaliamos o risco de crédito dessas aplicações, considerando a estrutura da operação, o histórico de pagamentos, as garantias e sua exequibilidade, a situação econômico-financeira dos emissores e garantidores para honrar suas obrigações;</li><li>— Avaliamos o resultado obtido pelo Fundo auditado por meio da movimentação de compras, vendas, amortização e pagamentos de juros dos CRI's; e</li><li>— Avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.</li></ul> |

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os critérios utilizados na mensuração e o nível de divulgação dos CRI's, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período de 1º de janeiro de 2024 a 25 de outubro de 2024.



### Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

### Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas



conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

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

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período 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, 28 de janeiro de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-027685/O-0 F SP

Willian Hideki Ishiba  
Contador 1CRC SP-281835/O-2

## INTER TÍTULOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

34.007.109/0001-72

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

18.945.670/0001-46

### Balanco patrimonial

Em 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração)

(Valores em milhares de reais)

| Ativo   | Notas    | 25/10/2024    | % PL           | Passivo                                      | Notas     | 25/10/2024    | % PL           |
|---|----------|---------------|----------------|--|-----------|---------------|----------------|
| <b>Circulante</b>   |          | <b>21.971</b> | <b>100,32%</b> | <b>Circulante</b>                            |           | <b>71</b>     | <b>0,32%</b>   |
| <b>Disponibilidades</b>                                     | <b>5</b> | <b>75</b>     | <b>0,34%</b>   | Auditoria e custódia a pagar                 |           | 62            | 0,28%          |
| <b>Aplicações interfinanceiras de liquidez</b>              | <b>5</b> | <b>5.845</b>  | <b>26,69%</b>  | Taxa de administração a pagar                |           | 8             | 0,04%          |
| Notas do Tesouro Nacional - NTN                             |          | 5.845         | 26,69%         | Taxa de CETIP a pagar                        |           | 1             | 0,00%          |
| <b>Títulos e valores mobiliários - Natureza imobiliária</b> | <b>6</b> | <b>16.051</b> | <b>73,29%</b>  |  |           |               |                |
| Certificados de recebíveis imobiliários - CRI               |          | 12.587        | 57,47%         |  |           |               |                |
| Cotas de Fundo imobiliário - FII                            |          | 3.464         | 15,82%         |  |           |               |                |
|   |          |               |                | <b>Patrimônio líquido</b>                    | <b>12</b> | <b>21.900</b> | <b>100,00%</b> |
|   |          |               |                | Cotas integralizadas                         |           | 19.950        | 91,10%         |
|   |          |               |                | Lucros acumulados                            |           | 1.950         | 8,90%          |
|   |          |               |                | Reservas                                     |           | -             | 0,00%          |
| <b>Total do ativo</b>                                       |          | <b>21.971</b> | <b>100,32%</b> | <b>Total do passivo e patrimonio líquido</b> |           | <b>21.971</b> | <b>100,32%</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## INTER TÍTULOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

34.007.109/0001-72

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

18.945.670/0001-46

### Demonstração do resultado

Período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social) a 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração)

*(Valores em milhares de Reais)*

| Composição do resultado do período                          | Notas | Período de<br>01/01/2024 a<br>25/10/2024 |
|---|-------|--|
| <b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>           |       | <b>447</b>                               |
| Receita de títulos de renda fixa                            | 11    | 1.742                                    |
| Dividendos e bonificações                                   |       | 297                                      |
| Ajuste ao valor justo de renda fixa                         |       | (1.082)                                  |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIs |       | (510)                                    |
| <b>Outros ativos financeiros</b>                            | 10    | <b>474</b>                               |
| Receita de operações compromissadas                         |       | 474                                      |
| <b>Outras receitas (despesas) operacionais</b>              |       | <b>(186)</b>                             |
| Despesa de taxa de administração                            | 7     | (93)                                     |
| Despesa de taxa ANBIMA                                      | 15    | (1)                                      |
| Despesa de taxa de fiscalização CVM                         | 15    | (9)                                      |
| Despesas de serviços de sistema financeiro                  | 15    | (22)                                     |
| Despesas de auditoria                                       | 15    | (62)                                     |
| Outras receitas e despesas                                  |       | 1  |
| <b>Resultado líquido do período</b>                         |       | <b>735</b>                               |
| Quantidade de cotas   |       | 500.000                                  |
| <b>Resultado líquido por cota (em reais)</b>                |       | <b>1,47</b>                              |
| <b>Rentabilidade do Fundo sobre o Patrimônio Líquido</b>    |       | <b>3,36%</b>                             |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**INTER TÍTULOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

34.007.109/0001-72

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

18.945.670/0001-46

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido****Período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social) a 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração)***(Valores em milhares de reais)*

|   | <b>Cotas<br/>integralizadas</b> | <b>Lucro<br/>Acumulado</b> | <b>Total</b>  |
|---|---------------------------------|----------------------------|---------------|
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2023</b>   | <b>21.000</b>                   | <b>1.215</b>               | <b>22.215</b> |
| Resultado do período  | -                               | 735                        | 735           |
| Distribuição de rendimentos a cotistas (nota explicativa nº 7)                  | -                               | (1.050)                    | (1.050)       |
| <b>Saldos em 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração)</b> | <b>21.000</b>                   | <b>900</b>                 | <b>21.900</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# INTER TÍTULOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

34.007.109/0001-72

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

18.945.670/0001-46

## Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto

Período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social) a 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração)

(Valores em milhares de reais)

|   | <b>Período de<br/>01/01/2024 a<br/>25/10/2024</b> |
|---|---|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                     |   |
| <b>Lucro líquido do período</b>                                       | <b>735</b>  |
| <b>Ajustado para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa</b> |   |
| Receita de juros de títulos de renda fixa                             | (1.742)   |
| Ajuste ao valor justo de ativos financeiros                           | 1.592   |
| <b>Total</b>  | <b>585</b>  |
| <b>Variação de ativos e passivos</b>                                  |   |
| Aumento demais valores a pagar  | 23  |
| <b>Fluxo de caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b> | <b>608</b>  |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>                  |   |
| Aquisição de títulos e valores mobiliários                            | (6.523)   |
| Venda e recebimento de juros de títulos e valores mobiliários         | 6.438   |
| <b>Fluxo de caixa (utilizado) nas atividades de investimento</b>      | <b>(85)</b>                                       |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                 |   |
| Distribuição de rendimentos para os cotistas                          | (1.050)   |
| <b>Caixa líquido (utilizado) nas atividades de financiamento</b>      | <b>(1.050)</b>                                    |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>              | <b>(527)</b>                                      |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do período                    | 6.447   |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do período                     | 5.920   |
| <b>(Redução) líquido de caixa e equivalente de caixa</b>              | <b>(527)</b>                                      |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

## **1. Contexto operacional**

O Inter Títulos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Inter DTVM”), foi constituído em 07 de junho de 2019, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas operações em 23 de agosto de 2019. É um fundo destinado a investidores em geral, que possuam situação financeira, objetivo de investimento e tolerância a risco compatíveis com o objetivo e a política de investimento do Fundo, além de conhecer, entender e aceitar os riscos relacionados à carteira do Fundo.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas rentabilidade aos seus investimentos, inclusive por meio da distribuição de rendimentos e resultados auferidos pelo Fundo, primordialmente por meio de investimento em ativos financeiros de origem imobiliária, incluindo títulos e valores mobiliários e/ou seus direitos (“Ativos-Alvo”) permitidos aos Fundos de Investimento Imobiliários (“FII”), conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM:

- I. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- II. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- III. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- IV. Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- V. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84/2022;
- VI. Cotas de outros FII;
- VII. Certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de fundos de

## INTER TÍTULOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 34.007.109/0001-72)

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2024 a 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração)

investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

VIII. Letras hipotecárias;

IX. Letras de crédito imobiliário; e

X. Letras imobiliárias garantidas

Não obstante os ativos acima mencionados, o Fundo poderá investir em quaisquer outros ativos financeiros, conforme permitido pela legislação vigente, sem necessidade de consulta prévia aos Cotistas pelo seu administrador, a Inter DTVM (“Administrador”).

O investimento em CRI deverá representar ao menos 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

Além disso, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3 - Brasil, Bolsa, Balcão. Os preços de fechamento das cotas no último dia de negociação de cada mês do período de 1º de janeiro de 2024 a 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração) estão apresentados na nota explicativa nº 14.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia do Administrador ou de nenhum mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

## **2. Apresentação e Elaboração das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário emanada pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 516, Resolução CVM nº 175 e demais orientações e normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), conforme aplicável.

O Fundo está em fase de adaptação da Resolução nº 175/22 e as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23, 187/23 e 200/24, que entraram em vigor em outubro de 2023, como prazo limite de 30 de junho de 2025 para regularização.

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

## INTER TÍTULOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 34.007.109/0001-72)

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2024 a 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração)

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

As demonstrações financeiras não estão apresentadas em comparação com o período anterior em razão da transferência de administração, conforme descrito na nota explicativa nº 17.

Em 28 de janeiro de 2025 as demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração do Fundo.

### **3. Resumo das principais práticas contábeis**

#### **a. Disponibilidades**

Disponibilidades diz respeito ao caixa e seus equivalentes, que 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.

#### **b. Operações compromissadas**

São operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

#### **c. CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários**

As aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado a valor justo, considerando premissas de mercado (como por exemplo, taxa de juros futuro e risco de crédito dos emissores). As receitas auferidas com os rendimentos dos CRIs e o ajuste a valor justo são contabilizados em rubricas específicas no resultado.

#### **d. LCI – Letras de Crédito Imobiliário**

As aplicações em Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), eram contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado a valor justo, considerando premissas de mercado (como porexemplo, taxa de juros futuro e risco de crédito dos emissores). As receitas auferidas com os rendimentos das LCI e o ajuste a valor justo eram contabilizados em rubricas específicasno resultado.

#### **e. Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário**

Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário são registrados pelo valor da aquisição e atualizados ao valor justo diariamente pela cotação de

## INTER TÍTULOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 34.007.109/0001-72)

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2024 a 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração)

fechamento do último dia em que foram negociadas na Bolsa (“B3”). As valorizações e desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na Demonstração do Resultado em “Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários

- FIIs”, assim sucessivamente.

### **f. Classificação de ativos e passivos circulantes e não circulantes**

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.

### **g. Instrumentos financeiros.**

#### **(a) Classificação dos instrumentos financeiros**

(i) *Data do 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 e passivos 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, na seguinte categoria:

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

(iv) *Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação:* Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e saldos em conta corrente;
- Aplicações financeiras de liquidez, neste caso representadas por operações compromissadas: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural;
- Cotas de Fundos de Investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.
- Títulos e Valores Mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e forma emitidos de forma física ou escritural.

**(b) Mensuração dos ativos 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 financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

(i) *Mensuração dos ativos financeiros:* Os ativos financeiros 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:* Como regra geral, variações no valor contábil de ativos financeiros para negociação, são reconhecidas na

demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

#### **h. Partes Relacionadas**

São demonstradas as operações realizadas entre o Fundo e instituição Administradora, Gestora ou parte a elas relacionada.

#### **i. Provisões**

Uma provisão é reconhecida se possui uma obrigação legal ou construtiva presente constituída como resultado de um evento passado, e for provável que a saída de um recurso econômico seja necessária para liquidar a obrigação.

As provisões são determinadas com base nos fluxos de caixa futuros esperados, descontados pela taxa antes do imposto que reflita as avaliações atuais de mercado do valor do dinheiro no tempo e dos riscos específicos da obrigação.

Na constituição das provisões considera a opinião de seus assessores jurídicos, a natureza dos processos, a semelhança com processos anteriores, a complexidade e o posicionamento dos tribunais e a avaliação da probabilidade de perda.

Os passivos contingentes são:

- (i) uma possível obrigação decorrente de acontecimentos passados e cuja existência só poderá ser confirmada apenas pela ocorrência de um ou mais eventos futuros incertos, não totalmente sob o controle do Grupo; ou
- (ii) uma obrigação presente resultante de eventos passados que não é reconhecida pois:
- (iii) não é provável que um desembolso de recursos que compõem benefícios econômicos seja requerido para liquidar a obrigação; ou
- (iv) O valor presente da obrigação não pode ser avaliado com uma certeza suficiente.

As provisões são mensuradas pela melhor estimativa do desembolso necessário para liquidar a obrigação presente na data do balanço, considerando:

- (i) Os riscos e incertezas envolvidos;
- (ii) Quando relevante, o efeito financeiro produzido pelo valor presente descontado dos fluxos de caixa futuros necessários para liquidar a obrigação;
- (iii) Eventos futuros que podem alterar o valor necessário para liquidar a obrigação.
- (iv) Os ativos contingentes são reconhecidos somente quando houver garantia real ou decisões judiciais favoráveis sobre as quais não cabem mais recursos, caracterizando o ganho como praticamente certo. Os ativos contingentes, cuja expectativa de sucesso seja provável, são divulgados quando relevantes.



**j. Lucro por cota**

O lucro por cota é calculado mediante a divisão do lucro líquido atribuível aos cotistas do Fundo, pela quantidade média ponderada de cotas em circulação durante o período.

**k. Dividendos e bonificações**

Os dividendos e bonificações recebidos dos fundos imobiliários são registradas em receita na ocasião do efetivo recebimento.

**4. Política de administração de riscos associados ao Fundo**

Os riscos são devidamente expressos no Regulamento do Fundo e variam conforme a política de investimentos prevista.

O investimento no Fundo apresenta riscos para os investidores. Ainda que o Administrador da carteira mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os investidores.

Entre os fatores de risco a que o Fundo pode estar sujeito, destacam-se os seguintes:

**a. Risco de Liquidez**

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o Fundo é um condomínio fechado, não admitindo resgate de cotas, o cotista interessado em alienar suas cotas somente poderá negociá-las. O cotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar.

**b. Dificuldades Financeiras do Incorporador/Construtor:**

O empreendedor, construtor ou incorporador de bens do Fundo podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras, bem como de interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra qualificada para a prestação dos serviços, mudanças na oferta e procura de empreendimentos, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

**c. Risco relacionado a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios**

O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do Fundo. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil, a Comissão de Valores Mobiliários e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.

**d. Risco de Mercado**

Os ativos que compõem a carteira do Fundo podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços desses ativos financeiros poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

**e. Risco de Crédito**

Consiste no risco dos devedores dos ativos que integram a carteira não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo.

**f. Outros Riscos Exógenos ao Controle do Administrador**

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos integrantes da carteira do Fundo, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas cotas.

**g. Risco de Desapropriação**

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e consequentemente o resultado do Fundo.

**h. Riscos do Setor Imobiliário**

O Fundo está sujeito aos seguintes riscos relacionados ao setor imobiliário:

- (i) Longo período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, durante o qual podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico que podem vir a comprometer o sucesso de tal empreendimento imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, desvalorizações do estoque de terrenos e mudanças demográficas;
- (ii) Custos operacionais, que podem exceder a estimativa original;
- (iii) Possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção gerando atrasos na conclusão do empreendimento imobiliário;
- (iv) Construções e vendas podem não ser finalizadas de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos;
- (v) Eventual dificuldade na aquisição de terrenos e eventuais questionamentos ambientais e fundiários;
- (vi) Desapropriação dos terrenos adquiridos pelo Poder Público ou realização de obras públicas que prejudiquem o seu uso ou acesso.

**i. Riscos de Despesas Extraordinárias**

O Fundo está sujeito aos riscos de incidência de despesas extraordinárias relacionadas aos imóveis e que possam afetar a rentabilidade do Fundo, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis.

**j. Risco de concentração da carteira do Fundo**

O patrimônio do Fundo poderá ser composto por uma única modalidade de ativo, portanto, pode ocorrer do Fundo sofrer prejuízos caso o mercado ou a exploração desses ativos não tenha o retorno esperado ou os custos de manutenção venham a superar as estimativas iniciais.

**k. Necessidade de novos aportes**

Pode ocorrer pela criação de um novo imposto ou tributo ou por outro motivo alheio à vontade do Fundo, o ajuste no preço para construção, manutenção e

desenvolvimento dos imóveis, ocorrência de despesas sem que haja liquidez na carteira do Fundo para suportá-las, o que pode acarretar a necessidade de uma nova emissão de cotas para a liquidação das obrigações presentes e futuras do Fundo. Em não havendo terceiros interessados na aquisição de novas cotas os atuais cotistas podem ser obrigados a aportar recursos.

#### **l. Risco das contingências ambientais**

Por se tratar de investimento em Imóveis e direitos reais sobre Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

#### **Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação**

Em 24/01/2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21/12/2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos de fundo de investimento imobiliário em valores superiores ao lucro contábil acumulado.

A referida decisão envolveu um caso específico. Contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado.

Com base na decisão do Colegiado, os fundos imobiliários têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas. Entretanto, ao apresentarem suas demonstrações financeiras, devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital.

Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de rendimentos nas demonstrações financeiras poderá ser impactada, com potencial impacto relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.

#### **m. Demais riscos**

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais, inclusive em ações movidas por terceiros em face do Fundo ou que direta ou indiretamente venham a envolvê-lo.

De toda forma, os riscos descritos acima não são os únicos aos quais estão sujeitos

## INTER TÍTULOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 34.007.109/0001-72)

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2024  
a 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração)

os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de menor relevância neste momento.

### 5. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e as aplicações interfinanceiras de liquidez são as disponibilidades e as operações compromissadas. Em 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração), elas estão representadas abaixo:

|   | <b>25/10/2024</b> |
|---|-------------------|
| Caixa   | 75                |
| Aplicações interfinanceiras de liquidez*      | 5.845             |
| <b>Total de caixa e equivalentes de caixa</b> | <b>5.920</b>      |

(\*) São operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, possuem duração de um dia e apresenta remuneração atrelada ao CDI. Para o período de 1º de janeiro de 2024 a 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração), as operações compromissadas tiveram NTN/LTN/LFT como lastro. Essas aplicações financeiras compõem o saldo de equivalentes de caixa.

### 6. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

As aplicações financeiras de natureza imobiliária são os CRIs e Cotas de Fundos Imobiliários. Em 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração), os saldos de títulos e valores mobiliários estão representados abaixo:

#### (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI:

| Ref.               | Cód. Custódia | Emissor                | Natureza do papel | Taxa de emissão (% a.a.) | Vencimento | Quantidade       | Valor na curva | Valor de mercado |
|--------------------|---------------|------------------------|-------------------|--------------------------|------------|------------------|----------------|------------------|
| 1                  | 23J1333602    | ISEC Securitizadora    | CDI               | 2,00                     | 20/10/2028 | 2.107            | 2.091          | 2.081            |
| 2                  | 22L1198360    | True Securitizadora    | CDI               | 3,00                     | 20/12/2027 | 1.875            | 1.031          | 918              |
| 3                  | 22L1086421    | RB Capital             | CDI               | 2,15                     | 24/12/2027 | 148              | 149            | 150              |
| 4                  | 23F1508169    | True Securitizadora    | IPC               | 12,40                    | 15/08/2035 | 1.181            | 996            | 1.035            |
| 5                  | 23F2367721    | RB Capital             | IPC               | 10,50                    | 30/09/2031 | 1.033            | 784            | 805              |
| 6                  | 22L1086426    | RB Capital             | IPC               | 6,55                     | 24/12/2027 | 143              | 143            | 151              |
| 7                  | 21K0915478    | RB Capital             | IPC               | 6,40                     | 23/11/2031 | 135              | 132            | 134              |
| 8                  | 21K0637078    | ISEC Securitizadora    | IPC               | 7,70                     | 18/11/2031 | 1.896            | 1.448          | 1.620            |
| 9                  | 20F0719220    | ISEC Securitizadora    | IPC               | 5,00                     | 05/07/2045 | 1.475            | 1.338          | 1.407            |
| 10                 | 23L1605236    | Apice Securitizadora   | IPC               | 10,07                    | 15/09/2034 | 1.480.000        | 1.404          | 1.468            |
| 11                 | 22F0783752    | Barigui Securitizadora | IPC               | 6,10                     | 25/06/2042 | 2.000            | 1.995          | 1.756            |
| 12                 | 17K0150400    | Barigui Securitizadora | IPC               | 5,45                     | 20/01/2027 | 219              | 407            | 895              |
| 13                 | 20L0653261    | Rio Bravo              | IPC               | 5,96                     | 12/12/2024 | 1.500            | 76             | 167              |
| <b>Total Geral</b> |               |                        |                   |                          |            | <b>1.493.712</b> | <b>11.994</b>  | <b>12.587</b>    |

1. Os recursos decorrentes da emissão serão utilizados para a construção,

## INTER TÍTULOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 34.007.109/0001-72)

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2024  
a 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração)

aquisição e/ou reforma dos empreendimentos imobiliários com fins residenciais e comerciais em desenvolvimento ou a serem desenvolvidos pela Emissora e/ou por suas empresas controladas e para o reembolso de montantes despendidos pelas SPE Investidas com gastos imobiliários necessários ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

2. O CRI MRV Pro-Soluto VI é uma operação de cessão de carteira de financiamento imobiliário pela MRV que contempla os financiamentos 'Pro-Soluto', operações de crédito realizadas pela MRV (15% do valor do imóvel em média) em conjunto com a Caixa Econômica Federal (85% do valor do imóvel em média). Os créditos que constituem o CRI são referentes apenas à parcela dos imóveis financiada diretamente com a MRV. A operação conta com fundo de reserva para garantir o pagamento das PMT'S vincendas, fundo este, que conta com a obrigação de recomposição durante toda a operação por parte da construtora, além de um seguro para a operação. Além disso, a MRV também garante a recompra e substituição do financiamento em caso de distrato do contrato por parte do cliente. A MRV é a maior incorporadora brasileira em termos de VGV lançado e tem presença em mais de 160 cidades das cinco regiões do Brasil. A companhia possui longo histórico de especialização em projetos residenciais populares e tem participação significativa no programa 'Minha Casa, Minha Vida'.
3. O fundo de investimento imobiliário VBI Prime Properties é o cedente nesta operação. Ele se comprometeu a vender 20% do Bloco B do Condomínio Wtorre JK, localizado na Vila Olímpia, São Paulo, para o Fundo de Investimento Imobiliário JK B II, que atua como a parte devedora. O VBI Prime Properties transferiu à securitizadora os créditos imobiliários resultantes desse compromisso de venda. A securitizadora, por sua vez, emitiu dois Certificados de Cédula de Imóvel (CCI's), que servem de base para a emissão do CRI. Os recursos obtidos com a emissão do CRI foram direcionados de volta para o VBI Prime Properties. Parte dos aluguéis do Bloco B são direcionados para o pagamento dos juros e amortizações do CRI. A operação é garantida pela Alienação Fiduciária das cotas do fundo comprador da fração do imóvel e pela Cessão Fiduciária dos contratos de locação dessa mesma fração.
4. O CRI MRV Flex possui risco pulverizado em cerca de 600 contratos de financiamento de imóveis celebrados entre a MRV e seus clientes. Adicionalmente, a estrutura do CRI tem como garantias a alienação fiduciária dos imóveis dos contratos e a existência de um fundo de reserva. A MRV tem obrigação de reabastecer esse fundo sempre que seu saldo diminuir para um valor inferior ao de 1 parcela de juros e amortização do CRI.
5. O CRI Urba possui risco pulverizado em cerca de 600 contratos de financiamento de imóveis celebrados entre a Urba e seus clientes. Adicionalmente, a estrutura do CRI tem como garantia um fundo de reserva que deverá sempre manter um saldo mínimo de 1 parcela de juros e principal, sendo que a Urba é obrigada a recompor o fundo sempre que o saldo ficar abaixo do mínimo. A Urba é uma empresa subsidiária da MRV que tem como atividade o desenvolvimento e comercialização de lotes urbanos residenciais e comerciais.

## INTER TÍTULOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 34.007.109/0001-72)

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2024 a 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração)

6. O fundo de investimento imobiliário VBI Prime Properties é o cedente nesta operação. Ele se comprometeu a vender 20% do Bloco B do Condomínio Wtorre JK, localizado na Vila Olímpia, São Paulo, para o Fundo de Investimento Imobiliário JK B II, que atua como a parte devedora. O VBI Prime Properties transferiu à securitizadora os créditos imobiliários resultantes desse compromisso de venda. A securitizadora, por sua vez, emitiu dois Certificados de Cédula de Imóvel (CCI's), que servem de base para a emissão do CRI. Os recursos obtidos com a emissão do CRI foram direcionados de volta para o VBI Prime Properties. Parte dos aluguéis do Bloco B são direcionados para o pagamento dos juros e amortizações do CRI. A operação é garantida pela Alienação Fiduciária das cotas do fundo comprador da fração do imóvel e pela Cessão Fiduciária dos contratos de locação dessa mesma fração.
7. O fundo de investimento imobiliário Rio Bravo Renda Corporativa firmou um compromisso para adquirir algumas salas no Edifício JK Financial Center, por meio de um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda com a Aquarius Empreendimentos e Participações LTDA. A Aquarius transferiu à securitizadora uma parte dos créditos imobiliários resultantes desse compromisso de compra e venda. Em seguida, a securitizadora emitiu uma CCI (Cédula de Crédito Imobiliário) para representar esses créditos, que servirá de base para a emissão do CRI. Os recursos obtidos com a emissão do CRI foram usados pela securitizadora para realizar o pagamento à Aquarius. Parte dos recursos provenientes dos contratos de locação das salas adquiridas é direcionada para o pagamento dos juros e amortizações do CRI. A operação de CRI conta com garantias, incluindo a Alienação Fiduciária das salas adquiridas, a Cessão Fiduciária dos contratos de locação, além de um Fundo de Reserva e um Fundo de Despesas.
8. RZK Solar SPE 01 detém as plantas solares Tanabi, Brodowski e Barretos, todas localizadas no estado de São Paulo. As usinas operam em regime de geração distribuída, ligadas diretamente a CPFL Paulista, responsável pela distribuição de energia elétrica na região. A planta Barretos está operacional desde setembro de 2021; a planta Brodowski está operacional desde maio de 2022; e a planta Tanabi está operacional desde novembro de 2022. O contrato de geração de energia âncora do ativo foi firmado por 15 anos junto à Claro. A companhia é integrante do Grupo RZK Energia, braço de investimento em energia do Grupo Rezek. Com mais de 30 anos no mercado, o grupo Rezek iniciou seus negócios no agronegócio, expandindo então para a construção civil e, posteriormente, para a área de tecnologia e inovação. O grupo possui mais de 1.000 colaboradores, distribuídos entre 40 cidades presentes em 8 estados brasileiros. A operação possui como garantias a fiança do Grupo Rezek até o completion financeiro, cessão fiduciária de recebíveis dos projetos e fundo de reserva de 3 PMTs de serviço da dívida.
9. CRI com risco de crédito Arteris. Operação lastreada nas parcelas do contrato atípico de locação de imóvel corporativo utilizado pela Arteris e situado no município de Ribeirão Preto. O contrato de locação possui prazo de 300 meses,

## INTER TÍTULOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 34.007.109/0001-72)

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2024 a 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração)

válido até julho de 2045, na data de vencimento do CRI. O CRI possui como garantia a alienação fiduciária do imóvel e fiança bancária ou composição de escrow account no valor correspondente à totalidade dos aluguéis devidos pela Arteris durante todo o período remanescente do contrato de locação.

10. O CRI é lastreado em créditos imobiliários decorrentes da comercialização de unidades autônomas por sociedades do Grupo MRV. A MRV é a maior incorporadora brasileira em termos de VGV lançado e tem presença em mais de 160 cidades das cinco regiões do Brasil. A companhia possui longo histórico de especialização em projetos residenciais populares e tem participação significativa no programa 'Minha Casa, Minha Vida'. As garantias da operação é a alienação fiduciária das unidades, cessão fiduciária dos recebíveis e fundo de reserva. Em eventuais casos de inadimplência pelo adquirente, durante o período de obras, haverá a recompra por parte da MRV
11. A operação é lastreada nos contratos de compra e venda de três lojas do Grupo Mateus na região do nordeste, nas cidades de Vitória da Conquista-BA, Conceição de Coité-BA e Cajazeiras-PB, avaliadas em R\$ 160 milhões e que juntas possuem 28,4 mil m2 de ABL. Os três ativos serão desenvolvidos pelo FII Cedente. O Grupo Mateus é um player regional, com 48 lojas na região Norte e 89 lojas na região Nordeste e listado na B3 (GMAT3).
12. CRI lastreado em parcelas de contrato atípico de locação utilizado pela BRF, locatário com ratings corporativos equivalentes a AA+ em escala local pelas agências S&P e Fitch. A BRF é uma das maiores produtoras de alimentos proteicos frescos e congelados do mundo e detentora das marcas Sadia, Perdigão, Qualy, Perdix, Confidence e Hilal. A Companhia opera em um mercado resiliente e se beneficia de sua operação geograficamente diversificada e possui um estrutura bem robusta de capital de liquidez.
13. Fundada em 2007 como braço imobiliário do Grupo Vicunha, um dos maiores conglomerados empresariais do Brasil, a Fibra Experts é uma incorporadora com foco nos segmentos corporativo, residencial e urbanismo nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Ceará. A estrutura do CRI conta como garantia a alienação fiduciária de uma série de imóveis.

### (b) Cotas de Fundos Imobiliários:

| Fundos listados em bolsa de valores | Ticker | Segmento de atuação (*) | Quantidade    | Valor        | % PL          |
|-------------------------------------|--------|-------------------------|---------------|--------------|---------------|
| Inter Logístico FII (1)             | INLG11 | FII Renda Logística     | 22.943        | 1.828        | 8,35%         |
| Inter Residence FII (2)             | INRD11 | FII Renda Residencial   | 23.030        | 1.636        | 7,47%         |
| <b>Total Geral</b>                  |        |                         | <b>45.973</b> | <b>3.464</b> | <b>15,82%</b> |

(\*) Conforme classificação da ANBIMA

1. O Inter Logístico FII é um Fundo de Investimento Imobiliário listado em bolsa de valores destinado a investidores em geral, que iniciou suas operações em 2019. O Fundo tem por objeto o investimento, locação, manutenção e reciclagem de ativos imobiliários voltados primordialmente para os segmentos logísticos e industriais.



## INTER TÍTULOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 34.007.109/0001-72)

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2024 a 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração)

2. O Inter Residence FII é um Fundo de Investimento Imobiliário listado em bolsa de valores destinado a investidores em geral que iniciou suas operações em 2019. O Fundo tem como objetivo o investimento, locação, manutenção e reciclagem de ativos imobiliários voltados primordialmente para o segmento residencial.

### Movimentação dos ativos

As movimentações dos ativos período de 1º de janeiro de 2024 a 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração), estão apresentadas abaixo:

#### CRI

|   |               |
|---|---------------|
| <b>Saldo inicial - 31/12/2023</b>                   | <b>11.774</b> |
| Aquisição de CRI                                    | 6.523         |
| Vendas e Juros Recebidos de CRI                     | (6.366)       |
| Ajuste a valor justo de títulos de renda fixa - CRI | (1.085)       |
| Receita de títulos de renda fixa - CRI              | 1.741         |
| <b>Saldo Final - 25/10/2024</b>                     | <b>12.587</b> |

#### Cota de fundos

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Saldo inicial - 31/12/2023</b>                            | <b>3.974</b> |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIIs | (510)        |
| <b>Saldo Final - 25/10/2024</b>                              | <b>3.464</b> |

#### LCI

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Saldo inicial - 31/12/2023</b>                   | <b>68</b> |
| Resgate de LCI                                      | (72)      |
| Ajuste a valor justo de títulos de renda fixa - LCI | 3         |
| Receita de títulos de renda fixa - LCI              | 1         |
| <b>Saldo Final - 25/10/2024</b>                     | <b>-</b>  |

#### Composição do resultado

|  |            |
|--|------------|
| Ajuste a valor justo de títulos de renda fixa                | (1.082)    |
| Receita de títulos de renda fixa                             | 1.742      |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários - FIIs | (510)      |
| Dividendos e bonificações                                    | 297        |
| <b>Total da movimentação do resultado</b>                    | <b>447</b> |

### 7. Taxa de Administração

A taxa de administração é provisionada diariamente sobre o patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente. Esta taxa inclui serviços de administração da carteira, gestão da carteira, custódia dos ativos da carteira, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira de investimento e escrituração da emissão e resgate de cotas do Fundo. O Administrador recebe por essa prestação de serviço a remuneração de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio do Fundo.

No período de 1º de janeiro de 2024 a 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração), foi reconhecida a importância de R\$ 93 a título de taxa de

## INTER TÍTULOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 34.007.109/0001-72)

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2024 a 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração)

administração.

### 8. Taxa de performance

O regulamento do Fundo não prevê a cobrança de taxa de performance.

### 9. Política de distribuição dos resultados

O Administrador deverá distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo e 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.

Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos resultados do semestre a serem distribuídos.

A distribuição dos rendimentos líquidos será realizada após o efetivo recebimento dos rendimentos dos Ativos Alvos, subtraídas todas as despesas, provisões e encargos, que incidirem até o mês de competência.

Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados. O percentual mínimo a que se refere esta seção será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

#### *Apuração dos rendimentos distribuídos:*

|   | <u>Período de 01/01/2024 a</u><br><u>25/10/2024</u> |
|---|---|
| <b>Rendimentos</b>  |   |
| <b>Lucro líquido do período</b>   | <b>735</b>  |
| TVM - Ajuste a valor de mercado   | 1.082   |
| Valorização de cotas FIIs   | (2.315)   |
| Desvalorização de cotas FIIs  | 2.825   |
| Receitas financeiras não transitadas pelo caixa   | (1.024)   |
| Despesas de períodos anteriores recebidos no período  | (48)  |
| <b>Lucro base caixa - art. 10, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>                                 | <b>1.255</b>  |
| <b>95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)</b>                         | <b>1.192</b>  |
| <b>Rendimentos apropriados</b>  | <b>1.050</b>  |
| Rendimentos a distribuir  | -   |
| Rendimentos de períodos anteriores pagos no período   | -   |
| <b>Rendimentos líquidos pagos no período</b>  | <b>1.050</b>  |
| <b>% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)</b> | <b>84%</b>  |

#### *Distribuição por cota:*

**INTER TÍTULOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(CNPJ: 34.007.109/0001-72)

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2024 a 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração)

|              | <b>Resultado Distribuído<br/>(R\$)</b> | <b>Distribuição por Cota<br/>(R\$)</b> |
|--------------|--|--|
| Janeiro      | -                                      | -                                      |
| Fevereiro    | 70                                     | 0,14                                   |
| Março        | 115                                    | 0,23                                   |
| Abril        | 205                                    | 0,41                                   |
| Maiο         | 130                                    | 0,26                                   |
| Junho        | 130                                    | 0,26                                   |
| Julho        | 135                                    | 0,27                                   |
| Agosto       | 130                                    | 0,26                                   |
| Setembro     | 135                                    | 0,27                                   |
| Outubro (*)  | -                                      | -                                      |
| <b>Total</b> | <b>1.050</b>                           | <b>2,10</b>                            |

O valor distribuído no período de 1º de janeiro de 2024 a 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração) foi de R\$ 1.050.

(\*) Até 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração do Fundo), a administração não provisionou os rendimentos a serem pagos aos cotistas até 14/11/2024, essa provisão foi realizada pelo novo administrador subsequentemente a esta data, no montante de R\$ 0,36 (trinta e seis centavos) por cota. Ainda, até 30/06/2024 o Fundo havia distribuído aos cotistas rendimentos acima dos 95%, conforme requerido pela Lei 8.668/93.

**10. Receitas de operações compromissadas**

As receitas de operações compromissadas em 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração), estão representadas por:

|                                   | <b>Período de 01/01/2024 a<br/>25/10/2024</b> |
|-----------------------------------|---|
| Nota do tesouro nacional - NTN    | 350   |
| Letra do tesouro nacional - LTN   | 108   |
| Letra financeira do tesouro - LFT | 16  |
| <b>Total</b>                      | <b>474</b>                                    |

**11. Receitas de títulos de renda fixa**

As receitas de títulos de renda fixa em período de 1º de janeiro de 2024 a 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração), estão representadas por:

## INTER TÍTULOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 34.007.109/0001-72)

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2024 a 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração)

|  | <b>Período de 01/01/2024 a<br/>25/10/2024</b> |
|--|---|
| Certificado de recebíveis imobiliários – CRI | 1.741   |
| Letras De Crédito Imobiliário – LCI          | 1   |
| <b>Total</b>                                 | <b>1.742</b>                                  |

### 12. Patrimônio líquido

O Patrimônio Líquido do Fundo é representado por cotas de uma única classe.

Em 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração), o patrimônio líquido do Fundo está composto por 500.000 cotas, com valor patrimonial por cota de R\$ 43,80 (expresso em reais) totalizando R\$ 21.900.

#### a. Cotas de Investimento

Em 26 de dezembro de 2019, foi publicado o anúncio de início da distribuição da 1ª emissão, sendo ofertadas 500.000 (quinhentos mil) cotas, em classe única, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada na data da 1ª integralização.

Após o devido registro de constituição e funcionamento do Fundo e a integralização de suas cotas, os titulares das cotas do Fundo poderão, desde que exclusivamente em mercado de bolsa, negociar suas cotas no mercado secundário, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

O Fundo, mediante prévia aprovação na Assembleia Geral de Cotista, poderá promover emissões de cotas para captação de recursos adicionais, exceto no caso tratado como as emissões previamente autorizadas pelo Administrador. Este fica autorizado a proceder com a emissão de, no máximo, 2.000.000 (dois milhões) de cotas, a seu exclusivo critério, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração do Regulamento, nos termos do art. 15, inciso VIII e Parágrafo 1º da Instrução CVM nº 472.

Não houve amortização de cotas durante o período de 1º de janeiro de 2024 a 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração).

## INTER TÍTULOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 34.007.109/0001-72)

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2024 a 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração)

### b. Rentabilidade do Fundo

| <b>Competência</b>    | <b>Patrimônio Líquido Médio - R\$</b> | <b>Valor da Cota no Fim do Mês- R\$</b> | <b>No mês</b> | <b>Acumulada</b> |
|-----------------------|---------------------------------------|---|---------------|------------------|
| Dezembro de 2023      | -                                     | 44,430000                               | -             | -                |
| Janeiro de 2024       | 22.287                                | 44,561412                               | 0,30%         | 0,30%            |
| Fevereiro de 2024     | 22.342                                | 44,682505                               | 0,27%         | 0,57%            |
| Março de 2024         | 22.420                                | 44,707079                               | 0,05%         | 0,62%            |
| Abril de 2024         | 22.344                                | 44,373303                               | (0,75%)       | (0,13%)          |
| Mai de 2024           | 22.269                                | 44,504386                               | 0,30%         | 0,17%            |
| Junho de 2024         | 22.284                                | 44,456742                               | (0,11%)       | 0,06%            |
| Julho de 2024         | 22.335                                | 44,475696                               | 0,04%         | 0,10%            |
| Agosto de 2024        | 22.379                                | 44,506272                               | 0,07%         | 0,17%            |
| Setembro de 2024      | 22.313                                | 44,334880                               | (0,39%)       | (0,21%)          |
| 25 de outubro de 2024 | 22.170                                | 43,799098                               | (1,21%)       | (1,42%)          |

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo calculada considerando o resultado do período sobre a quantidade de cotas integralizadas existentes no exercício foi de R\$ 1,47 por cota, equivalente a um percentual de 3,36% sobre o patrimônio líquido médio.

A rentabilidade teórica, desconsiderando-se os rendimentos distribuídos no período foi de 3,31%.

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

### 13. Despesas Financeiras

Não houve despesas financeiras, no período de 1º de janeiro de 2024 a 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração).

### 14. Negociação de Cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código BICR11.

O preço de fechamento da cota patrimonial e de mercado no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

**INTER TÍTULOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(CNPJ: 34.007.109/0001-72)

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2024 a 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração)

| <b>COTA PATRIMONIAL</b>                    |                            | <b>COTA DE MERCADO</b>                     |                            |
|--|----------------------------|--|----------------------------|
| <b>BICR11 (valores expressos em reais)</b> | <b>Preço de fechamento</b> | <b>BICR11 (valores expressos em reais)</b> | <b>Preço de fechamento</b> |
| 31/01/2024                                 | 44,56                      | 31/01/2024                                 | 69,96                      |
| 29/02/2024                                 | 44,68                      | 29/02/2024                                 | 60,00                      |
| 28/03/2024                                 | 44,71                      | 28/03/2024                                 | 55,90                      |
| 30/04/2024                                 | 44,37                      | 30/04/2024                                 | 48,49                      |
| 31/05/2024                                 | 44,50                      | 31/05/2024                                 | 48,73                      |
| 28/06/2024                                 | 44,46                      | 28/06/2024                                 | 51,25                      |
| 31/07/2024                                 | 44,48                      | 31/07/2024                                 | 63,49                      |
| 30/08/2024                                 | 44,51                      | 30/08/2024                                 | 41,50                      |
| 30/09/2024                                 | 44,33                      | 30/09/2024                                 | 40,51                      |
| 25/10/2024 (*)                             | 43,80                      | 25/10/2024 (*)                             | 34,24                      |

(\*) data da transferência de administração

### 15. Outras despesas operacionais

Os encargos debitados, no período de 1º de janeiro de 2024 a 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração), estão representados por:

|  | <b>Período de 01/01/2024 a 25/10/2024</b> |                               |
|--|---|-------------------------------|
|  | <b>Valores</b>                            | <b>% Sobre o PL médio (*)</b> |
| Despesa de taxa de administração           | (93)                                      | 0,42%                         |
| Despesa de taxa ANBIMA                     | (1)                                       | 0,00%                         |
| Despesa de taxa de fiscalização CVM        | (9)                                       | 0,04%                         |
| Despesas de serviços de sistema financeiro | (22)                                      | 0,10%                         |
| Despesas de auditoria                      | (62)                                      | 0,28%                         |
|  | <b>(187)</b>                              | <b>0,84%</b>                  |

(\*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no período, no valor de R\$ 22.316

### 16. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização pelo Fundo de operações com derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Durante período de 1º de janeiro de 2024 a 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração), o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

### 17. Alterações no Regulamento

Conforme Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 14 de outubro de 2024, foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos:

1. a substituição do Atual Administrador do Fundo dos serviços de administração, controladoria e escrituração pelo BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS

## INTER TÍTULOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 34.007.109/0001-72)

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2024 a 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração)

S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 59.281.253/0001-23 (“Novo Administrador”), devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, bem como das atividades de controladoria e custódia, conforme Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006, com a substituição: (i) do Atual Administrador como prestador dos serviços de custódia, que passarão a ser prestados pelo BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira inscrita no Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do INTER TÍTULOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”), CNPJ n.º: 34.007.109/0001-72, realizada em 14 de outubro de 2024. CNPJ/MF sob o n.º 30.306.294/0001-45 (“Novo Custodiante”); e (ii) da INTER ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 05.585.083/0001-41 (“Atual Gestora”), da gestão do Fundo e contratação da ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, conjunto 202, parte, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 21.950.366/0001-00 (“Nova Gestora”), em data a ser informada no termo de apuração da presente Consulta Formal (“Data de Transferência”), com a respectiva alteração no regulamento do Fundo, conforme a seguir:

- (i) Alteração da denominação social do Fundo para “ALIANZA TÍTULOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”;
  - (ii) Exclusão de todas as menções e referências ao Atual Administrador e substituição pelas informações e dados cadastrais do Novo Administrador;
  - (iii) Exclusão de todas as menções e referências à Atual Gestora e substituição pelas informações e dados cadastrais da Nova Gestora;
  - (iv) Exclusão da menção e referências ao Atual Administrador como prestador dos serviços de controladoria, escrituração e custódia e substituição pelas informações e dados cadastrais do Novo Administrador e do Novo Custodiante; e
  - (v) Alteração do endereço do Fundo para a sede do Novo Administrador e do foro para: São Paulo, SP.
2. O custeio integral pelo Fundo das despesas relacionadas a convocação e realização desta Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 69, Parágrafo Único da Instrução CVM nº 555.

## INTER TÍTULOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 34.007.109/0001-72)

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2024 a 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração)

**RESULTADO:** Findo o prazo e após a apuração dos votos recebidos, excluídas as participações das pessoas conflitadas, referidas nos incisos I a IV do §1º do artigo 24 da Instrução CVM 472 (“Votos Computáveis”), foi verificada a: (i) a **APROVAÇÃO** da matéria “1.” pela maioria dos Votos Computáveis, os quais representam mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo; e (ii) a **APROVAÇÃO** da matéria “2.” pela maioria dos Votos Computáveis;

**EFETIVAÇÃO:** Tendo em vista a aprovação das matérias acima e conforme definição prévia realizada entre o Atual Administrador e o Novo Administrador, a transferência dos serviços acima mencionados ocorrerá no fechamento do dia 25 de outubro de 2024 (“Data da Transferência”), sendo que o Atual Administrador fica autorizado a praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação da matéria, que ocorrerá no fechamento do dia 25 de outubro de 2024, (“Data de Transferência”), observado os procedimentos operacionais mínimos mencionados no Anexo I da presente Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, bem como outros trâmites complementares eventualmente necessários.

### **18. Tributação**

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo nº

35 da Instrução Normativa RFB nº 1.585 de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, 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 11.033/2004, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 99 da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20%; e para cotistas não residentes em paraíso fiscal, de acordo com o artigo 88 e 89 da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, em 15%.

A Receita Federal do Brasil (RFB) publicou em 2 de setembro de 2015 a Instrução Normativa nº 1.585, que dispõe sobre o imposto sobre a renda incidente sobre os rendimentos e ganhos líquidos auferidos nos mercados financeiro e de capitais, em substituição à Instrução Normativa no 1.022, de 5 de abril de 2010. As alterações introduzidas pela nova instrução entrarão em vigor a partir da data de publicação.



## INTER TÍTULOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 34.007.109/0001-72)

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2024 a 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração)

### 19. Demandas judiciais

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

### 20. Partes relacionadas

Conforme Resolução CVM nº 164 de de 09 de agosto de 2022, foram realizadas as seguintes transações entre o Fundo e a Administração, Gestora ou parte a eles relacionado no período de 1º de janeiro de 2024 a 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração), conforme abaixo:

| <b>Transação com parte relacionada</b> | <b>Posição em 25/10/2024</b> | <b>Resultado do período</b> | <b>Parte relacionada</b> |
|--|------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Conta corrente - Banco Inter           | 75                           | -                           | Administradora           |
| Operações compromissadas - Banco Inter | 5.845                        | 474                         | Administradora           |
| Taxa de administração                  | 8                            | (93)                        | Administradora           |

### 21. Serviços de gestão e custódia de títulos e valores mobiliários

O serviço de gestão é exercido pela Inter Asset Gestão de Recursos Ltda., sociedade empresária limitada com sede no Estado de Minas Gerais, na Cidade de Belo Horizonte, na Avenida Barbacena, no 1.219, 21º andar, Bairro Santo Agostinho, CEP 30.190-131, inscrita no CNPJ sob nº 05.585.083/0001-4, devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários na categoria “gestor de recursos” por meio do Ato Declaratório da CVM nº 7.560, expedido em 02 de fevereiro de 2004.

Os títulos e valores mobiliários pertencentes à carteira do Fundo são custodiados pelo Administrador, devidamente autorizado e habilitado pela CVM para o período profissional de custódia de ativos, por meio do Ato Declaratório da CVM nº 13.799, de 29 de julho de 2014.

### 22. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Resolução CVM 162, de 13 de julho de 2022, informamos que o Fundo, no período findo em 25 de outubro de 2024, contratou a KPMG Auditores Independentes 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.

## INTER TÍTULOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 34.007.109/0001-72)

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2024 a 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração)

### 23. Demonstrativo de 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.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração).

| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> | <b>Nível 1</b> | <b>Nível 2</b> | <b>Nível 3</b> | <b>Total</b>  |
|--|----------------|----------------|----------------|---------------|
| CRI  | -              | 12.587         | -              | 12.587        |
| Fundo de Investimento Imobiliário (FII)                        | 3.464          | -              | -              | 3.464         |
| <b>Total do ativo</b>  | <b>3.464</b>   | <b>12.587</b>  | -              | <b>16.051</b> |

Em 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração) o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

### 24. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede do Administrador, assim como na B3 e na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), através do website do FundosNet.

## INTER TÍTULOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 34.007.109/0001-72)

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras do período de 1º de janeiro de 2024  
a 25 de outubro de 2024 (data da transferência de administração)

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175 e as alterações trazidas pela Resolução nºs 181/2023, 184/2023, 187/2023 e 200/2024, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08 e entrará em vigor em 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

O Administrador está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações financeiras, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

### **25. Eventos Subsequentes**

Não houve evento subsequente que requeresse divulgação até a data de emissão destas demonstrações financeiras.

**Diretora de Administração  
Fiduciária**

Maria Clara Guimarães Gusmão

Contadora

Dolores Aparecida de Faria Oliveira  
CRC-1SP 164.555/O-2 O