

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística

Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.

**Demonstrações financeiras em 31 de
dezembro de 2024 e 2023**

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa – Método Direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



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

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Cotistas e à Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística**
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística (“Fundo”), administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística (“Fundo”) em 31 de dezembro de 2024, e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principal Assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado 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 esse assunto.

Base para o Valor justo das propriedades para investimento do Fundo (nota explicativa nº 5)

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui investimentos em ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 213.638 mil, que são mensurados pelo seu valor justo com base em laudos de avaliação econômico financeira, preparados por avaliador independente que utiliza, dentre outros dados e premissas, o método de fluxo de caixa descontado. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo dessas propriedades para investimento e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômica financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, 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">— Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do laudo, com base no fluxo de caixa descontado;— Análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e— Avaliação da adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

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

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Responsabilidades 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 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.

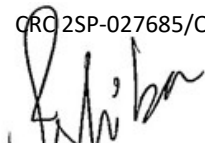
Fornecemos também a Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar consideravelmente nossa independência, incluindo, quando aplicável, as 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 exercício corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de março de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-027685/O-0 F SP



William Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística

CNPJ nº 27.368.600/0001-63

Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Valores em Milhares de Reais

ATIVO	Nota explicativa	31/12/2024	%PL	31/12/2023	%PL
CIRCULANTE		10.115	4,57	9.132	3,83
De natureza não imobiliária					
Títulos e valores mobiliários		7.905	3,57	7.018	2,95
Cotas de Fundos de investimento financeiro	4	7.905	3,57	7.018	2,95
Outras Rendas a Receber		2.210	1,00	2.114	0,88
Aluguéis	6	2.200	0,99	2.104	0,88
Demais valores a receber		10	0,00	10	-
NÃO CIRCULANTE		213.638	96,46	231.020	97,07
Propriedades para investimento	5	213.638	96,46	231.020	97,07
Imóveis para renda		213.638	96,46	231.020	97,07
TOTAL DO ATIVO		223.753	101,03	240.152	100,90
PASSIVO					
CIRCULANTE		2.282	1,03	2.165	0,90
Encargos a Pagar		2.282	1,03	2.165	0,90
Taxa de administração	12	188	0,08	152	0,06
Auditoria e custódia		66	0,03	66	0,03
Distribuição de rendimentos	10	2.024	0,91	1.940	0,81
Despesas diversas		4	0,00	7	-
TOTAL DO PASSIVO		2.282	1,03	2.165	0,90
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		221.471	100,00	237.987	100,00
Cotas integralizadas		211.509	95,50	211.509	88,88
Distribuição de resultados		(123.454)	(55,74)	(99.851)	(41,96)
Lucros acumulados		133.416	60,24	126.329	53,08
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO		223.753	101,03	240.152	100,90

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística

CNPJ nº 27.368.600/0001-63

Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Valores em Milhares de Reais

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	Nota explicativa	31/12/2024	31/12/2023
Propriedades para Investimento		9.121	49.290
Ajuste ao valor justo	5.2	(17.382)	23.935
Receitas de Aluguéis	6	26.503	25.355
<u>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</u>		<u>9.121</u>	<u>49.290</u>
Outros Ativos Financeiros		531	269
Rendas de Aplicação em Fundos de Investimentos	4	531	269
Outras receitas		4	-
Outras Despesas		(2.569)	(2.253)
Taxa de administração	12	(2.069)	(1.862)
Despesa de Consultoria		-	(36)
Despesas com auditoria e custódia		(64)	(72)
Despesas Administrativas		(59)	(3)
Taxa de fiscalização da CVM		(30)	(30)
Despesas com obras		-	(74)
Despesas de serviços advocatícios		(129)	(99)
Despesa com Demandas Judiciais		(141)	-
Outras despesas		(77)	(77)
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL		<u>7.087</u>	<u>47.304</u>
Quantidade de cotas		2.115.000	2.115.000
Resultado por cota (Em reais)		<u>3,3508</u>	<u>22,3660</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística

CNPJ nº 27.368.600/0001-63

Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Valores em Milhares de Reais

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Amortização de cotas</u>	<u>Distribuição de resultados</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2022	211.509	-	(77.495)	79.025	213.039
Resultado do exercício	-	-	-	47.304	47.304
Distribuição de resultado no exercício	-	-	(22.356)	-	(22.356)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	211.509	-	(99.851)	126.329	237.987
Resultado do exercício	-	-	-	7.087	7.087
Distribuição de resultado no exercício	-	-	(23.603)	-	(23.603)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	211.509	-	(123.454)	133.416	221.471

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística

CNPJ nº 27.368.600/0001-63

Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Valores em Milhares de Reais

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	26.406	25.240
Resultado com cotas de Fundos	531	269
Pagamento de Auditoria e custódia	(64)	(66)
Pagamento de Consultoria	-	(47)
Pagamento de Taxa de Administração	(2.033)	(1.874)
Pagamento de Taxa da CVM	(30)	(30)
Pagamento de tributos	-	(18)
Pagamento de advogados	(129)	(99)
Pagamentos de Demandas Judiciais	(141)	-
Pagamento de Outros Serviços	(134)	(136)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	24.406	23.239
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(23.519)	(22.229)
Caixa líquido (aplicado nas) atividades de financiamento	(23.519)	(22.229)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	887	1.010
Caixa e equivalente de caixa no Início do exercício	7.018	6.008
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	7.905	7.018

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística (“Fundo”) iniciou suas atividades em 15 de dezembro de 2017 sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado e efetuou sua primeira integralização de cotas nessa mesma data.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas, rentabilidade ao seu investimento, primordialmente por meio de obtenção de renda decorrente de contratos de locação de imóveis logísticos.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores em geral, que tenham interesse em investimentos de longo prazo.

O Fundo está sujeito a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira e/ou dos ativos que compõem a carteira dos fundos de investimento nos quais o Fundo aplica, inclusive por força de intervenção, liquidação, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores de tais ativos.

A gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo é exercida pela Administradora.

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

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotista.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 - Brasil, Bolsa, Balcão sob o código “**VTLT11**”. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

VTLT11 (Valores expressos em reais)	2024	2023
Janeiro	96,48	93,00
Fevereiro	96,58	88,10
Março	97,27	90,00
Abril	96,88	92,10
Maio	96,45	91,02

Junho	93,71	99,98
Julho	95,76	99,70
Agosto	94,98	98,49
Setembro	94,05	98,00
Outubro	92,05	96,30
Novembro	90,24	95,70
Dezembro	87,00	99,00

2 Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, especificamente na Resolução CVM nº 175/22 e Instrução CVM nº 516/11 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Na elaboração dessas demonstrações financeiras, foram utilizados premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. 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 do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações contábeis apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

Em 28 de março de 2025, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

3 Resumo das práticas contábeis materiais e critérios de apuração

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

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

a. Classificação 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 a data base do Fundo 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 a data base do Fundo ou (ii) não há direito incondicional para diferir

a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data base do Fundo. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por aplicações financeiras, cujo vencimento das operações na data efetiva da aplicação é igual ou inferior a 90 dias e apresentam risco insignificante de mudança de valor justo, que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

c. Cotas de Fundos de investimento

Os investimentos em cotas de Fundos de investimentos são registrados pelo valor da aquisição e atualizados, diariamente, pelos respectivos valores das cotas, divulgados pelos respectivos administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de Fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado em “Rendas de Aplicação em Fundos de Investimentos”.

d. Classificação instrumentos financeiros

i) *Data de reconhecimento*

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

ii) *Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros*

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

iii) *Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação*

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

- Títulos e valores mobiliários: investimentos em cotas de Fundos de investimentos
- Outras Rendas a Receber - Aluguéis: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento

e. 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 ativos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, por meio do resultado.

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.

f. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício no qual a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

Os gastos com propriedades para investimentos são incorporados ao ativo no momento em que são incorridos e posteriormente ajustados a valor justo no conjunto das propriedades para investimento.

g. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

Valor justo dos instrumentos financeiros: O valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, bolsa de valores, é mensurado mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Valor justo das propriedades para investimento: O valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudo de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação.

h. Apuração do resultado

É apurado pelo regime de competência e os ganhos ou perdas resultantes da avaliação dos ativos ou passivos do fundo, ainda que não realizados financeiramente, devem ser reconhecidos no resultado do exercício.

4 Ativos financeiros

Os ativos financeiros de natureza não imobiliária são representados por:

Cotas de fundos de investimentos

Fundos de Investimentos	31/12/2024		31/12/2023	
	Quantidade	Valor mercado	Quantidade	Valor mercado
Itaú Soberano RF Simples FIC de FI	110.670	7.905	108.775	7.018
Total:	110.670	7.905	108.775	7.018

Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento

Estão compostos por cotas do Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O objetivo do Fundo é aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados com “Renda Fixa”, os quais apliquem exclusivamente em títulos públicos federais, prefixados ou indexados à variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais. O pagamento do resgate é efetuado no dia da conversão da cota.

As demonstrações financeiras auditadas relativas à 31 de outubro de 2024 foram emitidas em 21 de janeiro de 2025 com relatório do auditor, sem modificações.

5 Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, as propriedades para investimento estavam assim representados:

- Empreendimento: Saint Michel 37 Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- Participação do Fundo: 100%
- Endereço: Rua Nilton Esperança;
- Bairro: Borda do Campo;
- Cidade/UF: Quatro Barras/PR;
- Área de terreno: 249.303,38 m²;
- Área Construída: 66.946 m²;
- Vacância: o imóvel encontra-se ocupado.

As propriedades para investimento foram adquiridas em 21 de dezembro de 2017 estão demonstradas pelo seu valor de aquisição acrescidos dos gastos de transação diretamente atribuíveis à operação de compra, ajustados ao seu valor justo em 31 de dezembro de 2024.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo não realizou aquisição ou venda de propriedades para investimento, e o imóvel que o Fundo possui em sua carteira está com a obra finalizada, sendo as movimentações dos exercícios decorrentes do registro dos ajustes a valor justo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 todos os imóveis do Fundo possuem contratos de aluguel vigentes.

5.1 Movimentação das Propriedades para Investimento está descrita a seguir

	Saldo contábil
Posição em 31 de dezembro de 2022	207.085
Ajuste a valor justo	23.935
Posição em 31 de dezembro de 2023	231.020
Ajuste a valor justo	(17.382)
Posição em 31 de dezembro de 2024	213.638

5.2 Método de determinação do valor justo

A apuração do valor justo das propriedades para investimento é feita com base em laudo de avaliação. Para a execução desse serviço foi contratada a empresa Cushman & Wakefield.

A Cushman & Wakefield é uma empresa americana global de serviços imobiliários comerciais, fundada em 1917, nos Estados Unidos.

Para a determinação do Valor de Mercado para Venda foi adotado o Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado; para aferição, foi utilizado o Método Evolutivo. As principais premissas adotadas foram:

- Prazo de Contrato: Total de 30 anos, sendo 10 anos de contrato atípico e 20 anos de contrato típico;
- Área Equivalente: 66.946 m²;
- Foi considerado que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- O potencial de receitas de locação dos galpões foi arbitrado com base nas projeções históricas apresentadas, incorporando-se alguns conceitos para adequar a forma de análise da CUSHMAN & WAKEFIELD;
- No fluxo de caixa não foi aplicada a taxa de inflação;
- Foi considerado que todos os contratos de locação terão probabilidade de renovação de 75%;
- Foi admitido um crescimento anual real para a operação.

A Taxa de Desconto a qual o Fluxo de Caixa Operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do ambiente externo e interno. Foi adotada taxa de desconto de 9,75% a.a.

Foi utilizada a taxa de capitalização (“*cap rate*”) de 9,5% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise.

A receita líquida operacional projetada (*Net Operating Income*) para o primeiro ano de operação do CD Renault é de R\$ 26.968 e de R\$ 19.621 para o 10º ano (último ano operacional).

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a apuração do valor justo das propriedades para investimento foi feita com base em laudo de avaliação, elaborado pela Binswanger Brazil.

A Binswanger Brazil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo.

O laudo de avaliação envolveu vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos realizados na data-base de dezembro de 2023. O valor de mercado de venda foi mensurado através do método da capitalização da renda (fluxo de caixa), onde o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais, a determinação do período de capitalização de 120 meses e a taxa de desconto utilizada de 10,00% a.a.

A taxa de desconto é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.

Assim, como resultado da avaliação, o valor justo com base em sua renda das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 213.638 (R\$ 231.020 em 2023).

6 Receita de alugueis

O contrato de locação possui como locatário a Renault do Brasil Comércio e Participações Ltda. e na qualidade de fiadora, Renault do Brasil S.A. Tendo as partes celebrado em 19 de dezembro de 2013, o “Instrumento particular de contrato de construção sob medida para locação (“Built to Suit”). O aluguel será reajustado anualmente, de acordo com a variação percentual acumulada do IPCA/IBGE.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o total das receitas com alugueis no montante de R\$ 26.503 (R\$ 25.355 em 2023), esta apresentada na demonstração de resultado do exercício em “Propriedades para Investimento – Receita de aluguéis”.

No exercício findo de 31 de dezembro de 2024 e de 2023, os imóveis estão locados e sem inadimplência de aluguel.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui alugueis a receber totalizados em R\$ 2.200 (R\$ 2.104 em 2023).

7 Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

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

31/12/2024				
Ativos ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa	-	7.905	-	7.905
Propriedades para investimento	-	-	213.638	213.638
Total	-	7.905	213.638	221.543

31/12/2023				
Ativos ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa	-	7.018	-	7.018
Propriedades para investimento	-	-	231.020	231.020
Total	-	7.018	231.020	238.038

8 Gerenciamento de riscos

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

As principais práticas de gerenciamento de riscos adotadas pelo Fundo são:

- a) **Risco macroeconômico:** O mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento. As medidas do Banco Central do Brasil e do Governo Federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas mediante controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do Banco Central para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas. O desempenho dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderá ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral.

- b) **Riscos de liquidez:** O Fundo estará apto a negociar suas cotas em mercado secundário e/ou na bolsa de valores mobiliários, porém, pode não haver liquidez nesse mercado.
- c) **Concentração de aluguéis em poucos locatários:** É possível que parcela significativa da receita do Fundo decorra de pagamentos a serem realizados por um número reduzido de empresas ou grupo de empresas no âmbito de contratos de locação. Desta forma, caso algum ocupante dos Ativos Alvo cujos pagamentos representem parcela significativa da receita do Fundo venha a sofrer um efeito adverso relevante em sua situação financeira que o impeça de adimplir com o pagamento dos valores devidos no âmbito dos contratos de locação, o Fundo poderá ser adversamente afetado, impactando, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.
- d) **Inexistência de rendimento pré-determinado:** O Fundo não tem histórico das operações nem registro dos rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus Investimentos.
- e) **Descontinuidade das Condições de Mercado:** Mudanças nas atuais condições de mercado poderão prejudicar adversamente os Investimentos do Fundo.
- f) **Risco relacionado aos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários:** O Fundo poderá ser exposto a um risco de crédito resultante da liquidação das transações conduzidas por meio dos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. No evento da ausência de habilidade e/ou disposição em pagar por parte de qualquer um dos emissores dos títulos e valores mobiliários ou contrapartes nas transações da carteira do Fundo, poderá sofrer perdas, e poderá até incorrer em custos para a recuperação dos seus créditos.
- g) **Risco decorrente da precificação dos ativos:** A precificação dos Investimentos e outros ativos financeiros da carteira do Fundo será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e deste Regulamento. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e poderá resultar em redução dos valores das cotas.
- h) **Risco de crédito dos investimentos da carteira do Fundo:** As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira do Fundo estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em de pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.
- i) **Risco decorrente das operações no mercado de derivativos:** A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar significativas perdas do patrimônio do Fundo e dos Cotistas.

- j) **Risco de restrição na negociação:** Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação nos mercados onde são admitidos à negociação ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.
- k) **Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas:** A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado poderá ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das cotas do Fundo, incluindo as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos aos países estrangeiros. Além disso, a aplicação das leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo.
- l) **Amortização/resgate de cotas do Fundo com relação à liquidação dos ativos da carteira do Fundo:** O Fundo está exposto a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros ativos da sua carteira, bem como ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições o Administrador não consiga se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos Cotistas para amortização ou resgate das cotas ou de qualquer outra forma de distribuição aos Cotistas.
- m) **Ausência de garantia para eliminação dos riscos:** O investimento no Fundo sujeita o investidor a riscos aos quais o Fundo e sua carteira estão sujeitos, e que poderão causar perdas no capital investido pelos Cotistas do Fundo. Não há garantia de eliminação da possível perda ao Fundo e aos Cotistas. O desempenho do Fundo não conta com a garantia do Administrador, nem por qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito. Qualquer perda do patrimônio do Fundo pode não estar limitado ao valor do capital subscrito, de modo que os Cotistas poderão ser chamados para aplicar recursos adicionais no Fundo em situações onde o Fundo não tenha patrimônio suficiente para cumprir com obrigações assumidas.
- n) **Liquidez Reduzida dos Investimentos:** A aplicação do Fundo nos Investimentos tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o Fundo necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.
- o) **Liquidez Reduzida das cotas do Fundo:** A ausência de histórico no mercado de capitais das atividades de negociação das cotas envolvendo fundos de investimento fechado brasileiro, indica que não haverá liquidez na negociação das cotas do Fundo. Considerando a natureza de condomínio fechado do Fundo, aos Cotistas não será permitido o resgate das suas cotas, exceto nos eventos de liquidação.

- p) **Prazo para Resgate das Cotas do Fundo:** Em virtude de o Fundo ser constituído sob forma de condomínio fechado, o resgate das cotas do Fundo somente ocorrerá no evento de uma liquidação antecipada do Fundo, de acordo com este Regulamento. Essa característica do Fundo poderá afetar negativamente a atratividade das cotas do Fundo como investimento e, conseqüentemente, reduzir a liquidez de tais cotas no mercado secundário.
- q) **Não Renovação dos Contratos de Locação:** Caso os Contratos de Locação sejam rescindidos, renovados/alterados por valores inferiores aos estimados, o Fundo terá um impacto adverso nos seus resultados. Especialmente no caso de rescisão ou não renovação o Fundo poderá ter dificuldades para negociar a locação do respectivo Ativo Alvo nas mesmas condições ou em condições mais favoráveis que as estipuladas nos Contratos de Locação, bem como poderá ter dificuldades para encontrar um novo ocupante para o Ativo Alvo em questão no curto e médio prazos.
- r) **Depreciação do investimento:** Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção.
- s) **Risco de Imagem:** A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar as sociedades investidas ou aos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.
- t) **Risco de Patrimônio Negativo:** As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.
- u) **Riscos de Sinistros:** de não contratação pelos locatários de seguros para os Ativos Imobiliários, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros. Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Ainda, em alguns casos não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação e não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Ativos Alvo de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes).
- v) **Riscos Jurídicos:** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.
- w) **Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido:** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, de quaisquer prestadores de serviços

contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

- x) **Risco de desastres naturais:** A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Ativos Alvo será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar negativamente o desempenho operacional do Fundo.
- y) **Risco de desapropriação:** Há possibilidade de ocorrer, por decisão unilateral do Poder Público, a desapropriação, parcial ou total, dos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo e afetar adversamente o valor das Cotas. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos imóveis, os contratos de locação serão rescindidos.
- z) **Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real:** Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente sobre tal Ativo Alvo, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários dos Ativos Alvo que sejam objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Alvo pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, podendo, eventualmente, resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

9 Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, são demonstrados como segue abaixo:

Exercício findo em	Patrimônio líquido médio (R\$mil)	Valor da cota (R\$)	Rentabilidade do Fundo (%)(*)
31/12/2024	239.167	104,7142	(6,94)%
31/12/2023	214.968	112,5232	11,71%

(*) A rentabilidade apresentada considera o efeito das distribuições de rendimentos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a rentabilidade desconsiderando os efeitos das distribuições de rendimentos foi de 2,98% (22,20% em 2023).

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

10 Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados líquidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos apropriados pelo Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM nº 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pelo administrador tendo em vista as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo.

Os rendimentos auferidos no semestre, serão 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 rendimentos do semestre. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis após a realização da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, podendo o referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária, com base em proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de rendimentos	2024	2023
Caixa líquido nas atividades operacionais nos exercícios	24.770	23.239
Base cálculo	24.770	23.239
Rendimento mínimo a distribuir no exercício - 95%	23.532	22.077
Rendimentos apropriados no exercício	23.603	22.356
Pagamento no exercício (valores brutos)		
Rendimentos a pagar referentes a exercícios anteriores	1.940	1813
Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício	23.603	22.356
Total pago no exercício	(23.519)	(22.229)
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir	2.024	1.940

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 foram de R\$ 23.519 e R\$ 22.229, respectivamente.

Os valores médios dos rendimentos por cota, considerando-se os rendimentos distribuídos no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas, foram os seguintes:

Exercício	Rendimentos distribuídos	Quantidade média de cotas	Distribuição sobre a quantidade média de cotas (em R\$)
dez/24	23.519	2.115.000	11,12
dez/23	22.229	2.115.000	10,51

11 Patrimônio líquido

a) Cotas Integralizadas

	31/12/2024		31/12/2023	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	2.115.000	211.509	2.115.000	211.509
Cotas de investimentos a integralizar	-	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	2.115.000	211.509	2.115.000	211.509
Valor por cota (valor expresso em reais)	-	104,71	-	112,52

b) Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, se for o caso, após obtenção da autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não realizou emissão de novas cotas.

c) Resgate de cotas

As cotas do Fundo somente serão resgatadas na sua liquidação, quando assim determinada pela Assembleia de Cotistas ou pela Instituição Administradora nas hipóteses legais.

Não houve resgate de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

d) Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não realizou amortização de cotas.

12 Remuneração da administração

A Administradora recebe, pelos serviços de administração e gestão do Fundo, a remuneração equivalente a 0,95% ao ano, apurado sobre: (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo (“Índice”); ou (ii) caso as cotas do Fundo deixem de integrar o índice, sobre o patrimônio líquido do Fundo, em ambas as situações, a taxa de administração terá um mínimo mensal de R\$ 60 atualizado, anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

A taxa de administração e gestão é calculada e provisionada diariamente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, na base de 252 dias, e paga mensalmente até o 5º dia útil ao encerramento do mês subsequente ao seu vencimento.

Não haverá cobrança de taxa de performance.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a taxa de administração totalizou R\$ 2.069 (R\$ 1.862 em 2023).

13 Serviços de gestão, custódia, tesouraria

Os serviços de liquidação, custódia, tesouraria, controle de ativos, cálculo da cota, bem como a execução dos procedimentos contábeis para o Fundo, incluindo o controle consolidado da totalidade das cotas escriturais de fundos de investimento, a gestão da carteira, distribuição de cotas e o controle das posições dos condôminos, relativas às movimentações de aplicação e resgate de cotas pelos cotistas, identificados em contas individuais, nas modalidades definidas na legislação em vigor são realizados pela Administradora do Fundo, Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

14 Despesas e encargos do Fundo

As despesas e encargos debitados do Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio dos exercícios são os seguintes:

Despesas e encargos do Fundo	2024		2023	
	Valor	% sobre o PL médio	Valor	% sobre o PL médio
Patrimônio líquido médio	239.167		214.968	
Taxa de administração	2.069	0,87%	1.862	0,87%
Despesa de Consultoria	-	-	36	0,02%
Despesas com auditoria e custódia	64	0,03%	72	0,03%
Despesas Administrativas	59	0,02%	3	-
Taxa de fiscalização da CVM	30	0,01%	30	0,01%
Outras despesas	347	0,15%	250	0,12%
Total	2.569	1,08%	2.253	1,05%

15 Tributação

Os rendimentos e os ganhos de capital auferidos pelo Fundo, conforme legislação em vigor, são isentos de Imposto de Operações Financeiras - IOF e de Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF, exceto àqueles oriundos de aplicações financeiras de renda fixa ou renda variável, que estão sujeitos ao IRRF e são parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos de cotistas, que estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 35 da referida Instrução Normativa, 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.

Complementarmente, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1.585/15, e alterações posteriores, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 10% no caso de aplicações nos fundos de investimento em ações, em operações de swap, registradas ou não em bolsa, e nas operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa e 15% nos demais casos, inclusive em operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa, e em COE.

16 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Resolução CVM nº 162, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, somente contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda. para a prestação de serviços de auditoria externa, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

É adotada como política na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa, a postura de atender as regulamentações que preservam a independência do auditor externo, mantendo consistência, inclusive com os princípios internacionais, em atendimento aos procedimentos estabelecidos pela Matriz, os quais incluem, dentre outros, os seguintes: (a) O auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) O auditor não deve exercer funções gerenciais no cliente; e (c) O auditor não deve promover os interesses de seu cliente. Adicionalmente, em caso de contratação de outros serviços, o escopo e os procedimentos dos referidos serviços são discutidos com os auditores independentes, para que os mesmos não afetem as regras de independência estabelecidas.

17 Demandas judiciais

No exercício não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo.

18 Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial das cotas, a rentabilidade do período, do patrimônio do Fundo, do valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes do seu patrimônio, envio de extrato semestral a cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

19 Partes relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, foram pagos ao Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. os montantes de taxa de administração, de custódia e de controladoria divulgados nas Notas Explicativas nºs 12 e 14, respectivamente.

20 Alterações Estatutárias

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não ocorreram alterações estatutárias.

21 Instrumentos financeiros de derivativos

É permitida a utilização de derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não contratou instrumentos financeiros derivativos.

22 Outras Informações

Nova regulamentação de fundos de investimento

No dia 23 de dezembro de 2022 foi divulgado pela Comissão de Valores Mobiliários “CVM” a Resolução CVM nº 175 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 investimento, a nova resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 555.

A Resolução CVM nº 175, alterada pela Resolução CVM nº 181, entrou em vigor em 2 de outubro de 2023. Os fundos de investimento que estejam em funcionamento na data de início da vigência da norma devem adaptar-se integralmente às disposições desta Resolução até 31 de dezembro de 2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

Desta forma, considerando esse prazo, o Fundo ainda não se adaptou à nova Resolução. A Administradora está acompanhando todas as modificações e adequações necessárias ao Fundo para que a norma seja adotada dentro do prazo regulatório.

23 Eventos subsequentes

Conforme comunicado aos cotistas e ao mercado divulgado em 06 de março de 2025, foi realizada a contratação do Banco Bradesco S.A, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, para a prestação de serviços de Escrituração de Valores Mobiliários do Fundo a partir desta data.

* * *

Gustavo Istamati
Diretor

Antonio Tadeu Alves de Oliveira
Contador CRC SP-337647/O-4