



**Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield
Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

CNPJ: 37.899.479/0001-50

(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras

Em dezembro de 2024 e de 2023

com Relatório dos Auditores Independentes

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 37.899.479/0001-50

(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	11

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 37.899.479/0001-50

(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield Fundo de Investimento Imobiliário – FII (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, 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 **Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield Fundo de Investimento Imobiliário – FII** em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Ênfases

Distribuição aos cotistas dos lucros auferidos

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 8, referente ao valor distribuído pelo Fundo, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10 da Lei nº 8.668/1993 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, combinados com as determinações do Regulamento do Fundo, em que o valor distribuído foi superior ao montante do lucro contábil do exercício, adicionado aos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior. Nossa opinião não está modificada em função desse assunto.

Realização dos Certificados de Recebíveis Imobiliários

Conforme mencionado nas notas explicativas nº 6.1.2, os recursos do Fundo estão substancialmente aplicados em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) no montante de R\$ 171.024 mil, que representam 97,78% do patrimônio líquido do Fundo. Devido ao risco de crédito pela liquidez da contraparte e o grau significativo de julgamento e estimativa para precificação desses ativos, os valores quando efetivamente realizados poderão ser diferentes dos constantes nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024. Nossa opinião não está modificada a cerca deste assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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

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

Investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui seu patrimônio líquido substancialmente representado por investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários no montante de R\$ 171.024 mil, correspondente a 97,78% do patrimônio líquido do Fundo. Em virtude do risco de crédito pela liquidez da contraparte e o grau significativo de julgamento e estimativa para precificação desses ativos, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

- Obtenção por amostragem dos ativos, de seus termos de securitização no site dos agentes emissores, verificação da existência de garantias, taxas acordadas e vencimento dos ativos;
- Recálculo da precificação dos CRIs;
- Confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos;
- Avaliação quanto a adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários; e
- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

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

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 27 de março de 2024, sem modificação de opinião.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes.

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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

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

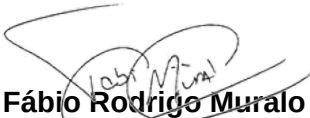
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 18 de março de 2025.

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



Fábio Rodrigo Muralo

Contador CRC 1SP-212.827/O-0



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

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield Fundo de Investimento Imobiliário – FII Resp Limitada
(anteriormente denominado Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
CNPJ: 37.899.479/0001-50

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais)

Ativo	Notas explicativas	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Depósito à vista	5	16	0,01%	1	-
Cotas de fundo de renda fixa	5 e 16	833	0,48%	1.892	1,07%
		849	0,49%	1.893	1,07%
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Cotas de fundo de investimento imobiliário	6.1.1	3.390	1,94%	2.662	1,50%
Certificados de recebíveis imobiliários	6.1.2	171.024	97,78%	175.623	99,02%
		174.414	99,72%	178.285	100,52%
Valores a receber					
Negociação e intermediação de valores		2.185	1,25%	-	0,00%
		2.185	1,25%	-	0,00%
Total do ativo		177.448	101,46%	180.178	101,59%
Passivo	Notas explicativas	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	8	2.083	1,19%	2.083	1,18%
Taxa de administração e gestão	15	139	0,08%	134	0,08%
Taxa de performance	15	303	0,17%	594	0,33%
Auditoria e custódia		13	0,01%	3	0,00%
Provisões e contas a pagar		6	0,00%	6	0,00%
Total do passivo		2.544	1,45%	2.820	1,59%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		191.146	109,29%	191.146	107,77%
Gastos com colocação de cotas		(5.877)	-3,36%	(5.877)	-3,31%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(94.328)	-53,93%	(71.322)	-40,21%
Lucros acumulados		83.963	48,01%	63.411	35,75%
Total do patrimônio líquido	9.1	174.904	100,01%	177.358	100,00%
Total do passivo e do patrimônio líquido		177.448	101,46%	180.178	101,59%

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

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield Fundo de Investimento Imobiliário – FII Resp Limitada

CNPJ: 37.899.479/0001-50

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o resultado por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	Notas explicativas	31/12/2024	31/12/2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.1.2	30.813	43.380
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.1.2	5.509	4.325
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.1.2	(13.375)	(20.822)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.1.1	845	349
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	6.1.1	(132)	39
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.1.1	(1.172)	(79)
		22.488	27.192
Resultado líquido de atividades imobiliárias		22.488	27.192
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	834	722
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	5 e 11	(188)	(163)
		646	559
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa com taxa de administração e gestão	7.1, 11 e 15	(1.692)	(1.678)
Despesa com taxa de performance	7.2, 11 e 15	(429)	(697)
Despesa de consultoria	11	(270)	-
Despesa com escrituração de cotas	11	(89)	(88)
Despesas de auditoria e custódia	11	(59)	(39)
Despesa com taxa de fiscalização da CVM	11	(30)	(30)
Despesas com serviços advocatícios	11	-	(101)
Outras receitas (despesas) operacionais	11	(13)	643
		(2.582)	(1.990)
Resultado líquido do exercício		20.552	25.761
Quantidade de cotas em circulação	9.1	1.893.505	1.893.505
Resultado por cota - R\$		10,85394546	13,60
Valor patrimonial da cota - R\$	9.1	92,37	93,67

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

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield Fundo de Investimento Imobiliário – FII Resp Limitada
CNPJ: 37.899.479/0001-50
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

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

(Em milhares de reais)

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Reserv de lucros	Patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2022		191.146	(5.775)	(44.813)	37.650	178.208
Reversão de reserva de contingência		-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício		-	-	-	25.761	25.761
Gastos com colocação de cotas	9.3	-	(102)	-	-	(102)
Distribuição de rendimentos	8	-	-	(26.509)	-	(26.509)
Em 31 de dezembro de 2023		191.146	(5.877)	(71.322)	63.411	177.358
Resultado líquido do exercício		-	-	-	20.552	20.552
Distribuição de rendimentos	8	-	-	(23.006)	-	(23.006)
Em 31 de dezembro de 2024		191.146	(5.877)	(94.328)	83.963	174.904

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

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield Fundo de Investimento Imobiliário – FII Resp Limitada**CNPJ: 37.899.479/0001-50**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42**Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**

(Em milhares de reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de amortizações e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários	45.160	54.082
Recebimento de juros de certificados de recebíveis imobiliários	26.019	473
Rendimentos de renda fixa	834	722
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	845	309
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(1.687)	(1.693)
Pagamento de taxa de performance	(720)	(739)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(188)	-
Pagamento de despesa com taxa de escrituração	(89)	(89)
Pagamento de despesas advocatícios	-	(101)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(49)	(57)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(30)	(30)
Pagamento de taxa anual da B ³	(13)	(13)
Pagamentos diversos	(374)	(60)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	69.708	52.804
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicações certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(250.582)	(184.619)
Vendas de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	204.868	153.022
Aquisições de cotas de fundos imobiliários - FIIs	(12.169)	-
Vendas de cotas de fundos imobiliários - FIIs	10.137	560
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(47.746)	(31.037)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	-	(108)
Pagamento de rendimentos aos cotistas	(23.006)	(26.698)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(23.006)	(26.806)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1.044)	(5.039)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	1.893	6.932
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	849	1.893
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1.044)	(5.039)

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

Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Resp Limitada

(anteriormente denominado Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 37.899.479/0001-50

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O **Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Resp Limitada (anteriormente denominado Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield Fundo de Investimento Imobiliário – FII) (Fundo)**, é um Fundo de investimento imobiliário, regido pela Instrução CVM nº 472/08 e pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 08 de julho de 2020 tendo realizado a sua primeira integralização de cota em 16 de dezembro de 2020.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo proporcionar aos cotista rentabilidade que busque acompanhar a variação do IMA-B – Índice de Mercado ANBIMA indexado ao IPCA (“IMA-B”) bruto por meio de obtenção de renda a partir do investimento em ativos imobiliários ou, eventualmente, por meio de ganho de capital em eventuais transações realizadas com ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo.

O público-alvo do Fundo é composto por investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior. A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 4.

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotista conforme o artigo nº 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cota).

O Fundo é listado na B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão sob o código RBHY11, sendo, que em 31 de dezembro de 2024, o preço de fechamento foi R\$ 81,08 (Em 31 de dezembro de 2023 R\$ R\$ 93,01).

2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, (ICVM nº 516), e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

A moeda funcional do Fundo é o Real, e estão sendo apresentadas em milhares de Reais.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 18 de março de 2025.

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

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

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

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a

pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

- Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:
- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas
- Aplicações financeiras: representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cota de fundos de investimento imobiliários.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Captação de recursos (novas emissões): representam recursos obtidos junto aos investidores com o objetivo de financiar a aquisição de novos investimentos ou pagamento de obrigações extraordinárias.

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

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, 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.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

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.
- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas nas demonstrações do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou nas demonstrações do resultado.

3.4. Apropriação de resultado

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

3.5. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("certificado de depósito interbancário") com liquidez inferior há 90 dias.

3.6. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.7. Resultado por cota

O resultado por cota, apresentado nas demonstrações de resultado, é apurado considerando-se o resultado líquido do exercício dividido pelo total de cota do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Riscos associados ao Fundo

4.1. Tipos de riscos

4.1.1 Fatores macroeconômicos relevantes

O Fundo, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo, pelo Administrador, pela Gestora, pelo coordenador ou por qualquer pessoa, aos cotistas do Fundo, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.

4.1.2 Riscos Institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderão ser negativamente impactadas. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado

imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

4.1.3 Risco de mercado e liquidez dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo

Caso o Fundo, por qualquer motivo, decida alienar ativos integrantes de sua carteira, poderá enfrentar dificuldade diante da pouca liquidez dos ativos imobiliários no mercado secundário. O mesmo também poderá ocorrer caso venham a ser executadas eventuais garantias atreladas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.1.4 Risco de crédito dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores, ou dos devedores dos lastros dos CRI, LH, LCI e demais ativos permitidos nos termos do regulamento, de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos CRI, LH, LCI e demais ativos permitidos nos termos do regulamento, conforme aplicável, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de receber os rendimentos dos ativos para o Fundo ou negociá-los pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

4.1.5 Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado dos ativos imobiliários adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de ativos imobiliários objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos ativos imobiliários, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos ativos imobiliários, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos ativos imobiliários e conseqüentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos ativos imobiliários ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos ativos imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

4.1.6 Riscos tributários

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por

cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata:

- (i) Será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- (ii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas. É importante destacar que, em razão do entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, conforme mencionado no “Tributação do Fundo”, o Fundo (i) recolherá o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, e (ii) recolherá integralmente o Imposto de Renda referente ao passivo acumulado.

4.1.7 Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.

4.1.8 Risco tributário relacionado a CRI, LH e LCI

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a

rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

4.1.9 Risco de concentração da carteira do Fundo

A política de investimentos do Fundo não prevê critérios de alocação em determinado segmento, emissor ou operação imobiliária, para a aquisição dos ativos imobiliários, ficando esta alocação a critério do Administrador, conforme orientação da Gestora, observados os limites legais. A ausência de critérios de alocação dos ativos imobiliários do Fundo poderá gerar a concentração de risco dos ativos imobiliários em determinado segmento do mercado imobiliário, emissores ou em determinada operação imobiliária relacionada aos ativos imobiliários, o que poderá significar a concentração de risco de crédito e riscos jurídicos no segmento/operação/emissor preponderante. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Imobiliário e/ou de Aplicações Financeiras em questão, o risco de perda do capital integralizado pelos cotistas. Risco da marcação a mercado. Os ativos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo Investidor.

4.1.10 Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimenta volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da liquidação do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o Investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das cotas nos referidos mercados.

4.1.11 Risco operacional.

Os ativos imobiliários e aplicações financeiras objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo administrador, portanto os resultados do Fundo dependerão de

uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do administrador, da gestora, do custodiante, da instituição escrituradora e do auditor independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

4.1.12 Risco de pré-pagamento ou recebimento antecipado dos ativos

O pré-pagamento e/ou a liquidação antecipada dos CRIs que venham a integrar a carteira do Fundo, poderá ensejar risco de descumprimento dos critérios de concentração da carteira do Fundo, uma vez que a Gestora pode não ser capaz de reinvestir os recursos em tempo hábil. Nesse caso, a rentabilidade do Fundo e, como consequência, dos cotistas, poderá ser impactada adversamente.

4.1.13 Risco referente a outros títulos e valores mobiliários.

Nos termos do regulamento, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Instrução CVM nº 472/08, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses outros títulos e valores mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado no regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público-alvo de acordo com a política de investimento. Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos dos créditos que lastreiam os CRI. A ocorrência de qualquer evento de resgate antecipado, amortização antecipada ou vencimento antecipado dos créditos que lastreiam os CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, de tais créditos, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores de acordo com a política de investimentos e à mesma taxa estabelecida para os CRI e eventualmente afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pela Gestora ou pelo custodiante, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

4.1.14 Risco de execução das garantias

Eventualmente Atreladas aos CRI e demais ativos imobiliários O investimento em CRI e demais ativos imobiliários inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das eventuais garantias dos CRI e demais ativos imobiliários, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI e demais ativos imobiliários. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI e demais ativos imobiliários pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tais CRI e demais ativos imobiliários. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI e demais ativos imobiliários poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

4.1.15 Risco relativos às operações de securitização imobiliária e às companhias

securitizadoras.

Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Assim, o patrimônio separado instituído em emissões sujeitas a regime fiduciário, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, poderá não ser oponível aos credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora, que poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

4.1.16 Demais riscos jurídicos.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do 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. 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. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.17 Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento.

O Fundo poderá não dispor de ofertas de ativos imobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador e da Gestora, que atendam à política de investimentos do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos imobiliários. A ausência de ativos imobiliários para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, considerando que, enquanto o Fundo não alocar seus recursos em ativos imobiliários, recursos do Fundo permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

4.1.18 Riscos de influência de mercados de outros países

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito

adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, o Administrador, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

4.1.19 Risco de concentração de propriedade de cotas do Fundo

Conforme o regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo ou da opinião dos cotistas minoritários.

4.1.20 Risco de aporte de recursos adicionais

Em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que acarretem patrimônio negativo do Fundo, os cotistas e/ou Investidores poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas cotas. As perdas e prejuízos na carteira do Fundo poderão ser provocadas, dentre outros fatores, pela ocorrência de perda e prejuízos nos CRIs ou outros ativos imobiliários que tenham sido adquiridas pelo Fundo decorrentes de quaisquer contingências que tenham que ser arcadas pelos referidos ativos, pelo pagamento de indenização a terceiros, incluindo os prestadores de serviço do Fundo, e de quaisquer condenações judiciais que tenham que ser suportadas pelo Fundo.

4.1.21 Risco de diluição decorrente de novas emissões de cotas

O Fundo poderá, no futuro, realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e aquisição de novos ativos imobiliários. Neste sentido, os cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de AGEs, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à assembleia geral de cotistas. Adicionalmente o exercício do direito de preferência pelos cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do cotista.

4.1.22 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, na qualidade de investidor dos ativos imobiliários.

4.1.23 Desempenho passado

Ao analisar as informações de qualquer material de divulgação do Fundo que venham a ser disponibilizados acerca de resultados passados de quaisquer mercados de fundos de investimento similares ou em relação aos ativos imobiliários ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e o coordenador tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, crédito, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

4.1.24 Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo realizará nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos ativos imobiliários, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

4.1.25 Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução da CVM 516/11. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das

Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução da CVM 516/11 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

4.1.26 Risco de ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos ativos imobiliários ou aos Ativos de Liquidez podem impactar as atividades do Fundo. Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos integrantes de sua carteira do Fundo estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

4.1.27 Riscos de eventuais reclamações de terceiros

O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes da Reserva de Contingência sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as Reservas de Contingência não forem suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

4.1.28 Riscos de patrimônio líquido negativo e necessidade de aporte de capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo, que poderá culminar na obrigatoriedade de os cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na regulamentação, para que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas. Ainda, o cotista que não realizar o pagamento quando chamado para aportar capital no Fundo na ocorrência de Patrimônio Líquido negativo ficará de pleno direito constituído em mora e terá seus direitos políticos e patrimoniais suspensos (voto em Assembleias Gerais, pagamento de distribuição de rendimentos em igualdade de condições com os demais cotistas) até que as suas obrigações tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Caso o Fundo não tenha e os cotistas não aportem os recursos necessários para a cobrança dos ativos integrantes da Carteira e salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos cotistas, o Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado e/ou qualquer

de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não adoção de quaisquer medidas, propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, ou pagamento de quaisquer despesas pelo Fundo. Nesse caso, o Fundo e, conseqüentemente, os cotistas poderão sofrer prejuízos. Conseqüentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

4.1.29 Riscos relacionados à Gestora

A rentabilidade do Fundo está atrelada primordialmente às receitas advindas dos ativos imobiliários, o que dependerá do processo de seleção de tais ativos. O sucesso depende do desempenho da Gestora na realização de suas atividades. Não há garantias de que a Rio Bravo Investimentos Ltda. permanecerá nesta função por todo o prazo de duração do Fundo ou que estas consigam manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade da Gestora de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que esta venha a renunciar sua posição de Gestora do Fundo e a inaptidão do Administrador em contratar outras Gestoras com a mesma experiência e qualificação poderão impactar de forma significativa nos resultados e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas e a diminuição no valor de mercado das cotas.

4.1.30 Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo

Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI e às LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos ativos imobiliários poderão ser adversamente afetados.

4.1.31 Risco de desapropriação e de sinistro

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em ativos imobiliários que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiverem vinculados os respectivos ativos imobiliários poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre os ativos imobiliários. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos ativos imobiliários, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos ativos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices e outras condições das operações relacionadas aos ativos imobiliários. Ainda, os imóveis que eventualmente passem a integrar o patrimônio do Fundo podem estar sujeitos a algum tipo

de restrição por determinação do poder público, em decorrência, por exemplo, do atendimento de posturas municipais, demandando a concessão de licenças pelos órgãos competentes para o exercício de determinadas atividades no imóvel.

4.1.32 Risco das contingências ambientais

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em ativos imobiliários que estão vinculados, direta ou indiretamente, a imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos ativos imobiliários, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo. Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis relacionadas aos ativos imobiliários que serão investidos pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da Primeira Emissão poderão implicar aumento de custos, afetando adversamente as atividades realizadas nos imóveis relacionados aos ativos imobiliários e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

4.1.33 Risco relativo à não substituição do Administrador

Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela Assembleia de cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no regulamento e/ou na Instrução CVM 472/08. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

4.1.34 Dificuldade na substituição da Gestora do Fundo.

O regulamento do Fundo prevê que, na hipótese de destituição da Gestora sem justa causa, a Gestora fará jus ao recebimento da Taxa de Performance devida pelo Fundo nos 4 (quatro) períodos de apuração imediatamente subsequentes à data da destituição, incluindo a Taxa de Performance referente ao semestre em que ocorrer a destituição e os 3 (três) semestres subsequentes, de acordo com determinados percentuais que variam de 50% a 100% da Taxa de Performance. Essa previsão poderá reduzir o interesse de outros gestores em assumir a gestão do Fundo e, conseqüentemente, dificultar a substituição da Gestora pela Assembleia Geral.

4.1.35 Risco de governança

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de

quórum de votação de tais matérias, prejudicando as atividades do Fundo e a rentabilidade das cotas.

Além disso, Não podem votar nas Assembleias Gerais de cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “a” a “e”, caso estas decidam adquirir cotas.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de R\$ 16 (em 31 de dezembro de 2023 – R\$ 1) representam depósito à vista na conta corrente instituída junto à Administradora.

O saldo de R\$ 833 (em 31 de dezembro de 2023 - R\$ 1.892) refere-se aplicações financeiras compostas por investimentos de cotas de fundos de investimento em renda fixa, conforme quadro abaixo:

Exercício	Denominação social	Administradora	Saldo contábil	% sobre PL
31/12/2024	FICFI Itaú soberano Renda Fixa Simples LP	Itaú Unibanco	833	0,48%
31/12/2023	FICFI Itaú soberano Renda Fixa Simples LP	Itaú Unibanco	1.892	1,07%

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cota de Fundos de Investimento (“Itaú”), devidamente registrado no CNPJ (MF) 06.175.696/0001-73, busca aplicar seus recursos em cota de fundos de investimento classificados como “renda fixa - referenciado”, os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário (“CDI”) ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates do Itaú são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 834 (em 31 de dezembro de 2023 - R\$ 722) e despesas de IR sobre resgate no montante de R\$ 188 (em 31 de dezembro de 2023 - R\$ 163), registradas respectivamente nas rubricas de “Receitas de cotas de fundo de renda fixa” e “Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa”.

6. Aplicações financeiras

6.1. De natureza imobiliária

6.1.1. Cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2024, o montante aplicado em cotas de fundo de investimento imobiliário representa a quantia de R\$ 3.390 (em 31 de dezembro de 2023 - R\$ 2.662), composto da seguinte forma:

Em 31 de dezembro de 2024:

Fundo	Ticket	Gestor	Tipo do FII	Quantidade	Saldo contábil
Galápagos Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário (i)	GCRI11	Galápagos Capital	Valores mobiliários	22.553	1.319
Rio Bravo Imobiliário High Grade Fundo de Investimento Imobiliário (ii)	RBHG11	Rio Bravo Investimentos	Valores mobiliários	15.753	1.121
Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário (iii)	MCRE11	Mauá Capital	Valores mobiliários	68.591	534
Urca Prime Renda Fundo de Investimento Imobiliário (iv)	URPR11	Urca Gestão	Valores mobiliários	7.000	416
Total				113.897	3.390

Em 31 de dezembro de 2023:

Fundo	Ticket	Gestor	Tipo do FII	Quantidade	Saldo contábil
Galápagos Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário (i)	GCRI11	Galápagos Capital	Valores mobiliários	22.553	1.968
Canvas Cri - Fundo de Investimento Imobiliário (v)	CCRF11	Canvas Capital	Valores mobiliários	7.500	694
Total				30.053	2.662

- (i) **Galápagos Recebíveis Imobiliários (“GCRI11”):** tem como objetivo, obter rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, primordialmente em ativos de renda fixa de natureza imobiliária, especialmente em certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”).
- (ii) **Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“RBHG11”):** tem como objetivo obter rendimentos consistentes e proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meio do investimento, e, quando necessário, desinvestimento, primordialmente em ativos de crédito imobiliário de alta qualidade, especialmente certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”).
- (iii) **Mauá Capital Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“MCRE11”)** foi constituído em junho de 2021 e iniciou suas operações sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo auferir rendimento e ganho de capital aos investidores através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).
- (iv) **Urca Prime Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“URPR11”)** tem como objetivo obter rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meio do investimento, e, conforme o caso, desinvestimento, primordialmente em ativos de renda fixa de natureza imobiliária, especialmente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”).
- (v) **Canvas Cri - Fundo de Investimento Imobiliário:** Obter rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, primordialmente em ativos de renda fixa de natureza imobiliária, especialmente em certificados de

recebíveis imobiliários ("CRI").

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o resultado em transações com cotas de fundos de investimento imobiliário, acrescido do ajuste a valor justo das cotas desses fundos de investimento imobiliário foi negativo em R\$ 1.304 (em 31 de dezembro de 2023 foi negativo em R\$ 40). Adicionalmente o Fundo incorreu em recebimento de rendimentos no montante de R\$ 845 (em 31 de dezembro de 2023 - R\$ 349), com cotas de fundo de investimento imobiliário.

6.1.2. Certificados de recebíveis imobiliários – CRIs

Em 31 de dezembro de 2024, o montante aplicado em certificados de recebíveis imobiliários representa a quantia de R\$ 171.024 (em 31 de dezembro de 2023 – R\$ 175.623), formados da seguinte forma:

Composição em 31/12/2024

Emissor	Ativos	Lastro	Garantias	Séries	Data de vencimento	Remuneração	31/12/2024	
							Qtd.	Valor
Cibrasec Sec	15I0187816	(2)	(a),(b),(c),(g),(k)	260	28/01/2031	IPCA + 11,35%	1.000	5.600
Virgo Cia de Sec	20E0896474	(2)	(c),(d),(e),(g),(m)	108	25/05/2027	IGP-M + 9,00%	2.240	1.622
Rb Sec	21D0457416	(5)	(b),(e)	316	17/04/2026	IPCA + 10,00%	10.000	6.672
True Sec	21E0517062	(2)	(b),(d),(e),(g),(k),(t)	339	25/05/2037	IPCA + 10,20%	60	5.364
Ourinvest Sec	21H0891311	(2)	(b),(c),(d),(e),(g)	43	25/08/2031	IPCA + 10,75%	9.003	10.390
Ourinvest Sec	21H1031711	(4)	(c),(h),(m),(o),(v)	42	09/08/2029	DI + 6,50%	16.400	8.780
True Sec	21L0285556	(1)	(c),(d),(m)	472	20/11/2026	IPCA + 8,75%	2.308	999
Virgo Sec	21L0823062	(10)	(e),(g),(h),(v)	402	22/12/2026	DI + 4,75%	8.000	6.231
True Sec	21L0905775	(2)	(b),(d),(e),(k),(g)	474	14/11/2033	IPCA + 8,750%	16.246	10.549
Ourinvest Sec	22B0555782	(2)	(b),(c),(d),(g),(m),(n)	Série 47	24/02/2025	IPCA + 9,00%	6.500	6.941
Ourinvest Sec	22B0555800	(2)	(b),(c),(d),(g),(m),(n)	Série 48	22/02/2028	IPCA + 9,00%	6.500	7.571
True Sec	22E0591830	(4)	(b),(c),(e),(o)	Série 1	17/05/2032	DI + 6,50%	4.000	3.890
True Sec	22E1285202	(7)	(b),(c),(e),(h)	única	10/06/2032	DI + 6,00%	13.624	13.855
True Sec	22I1293391	(7)	(b),(c),(e),(h)	única	20/09/2029	DI + 7,00%	6.000	5.070
Oleira Trust	23F1242736	(11)	(a),(e),(g),(b),(k)	1S	24/06/2030	IPCA + 11,50%	7.000	6.769
True Sec	23H1487992	(11)	(a),(e),(g),(b),(k)	1S	25/01/2027	IPCA + 13,00%	15.325	13.398
True Sec	23L2510335	(11)	(a),(e),(g),(b),(k)	1S	24/12/2038	IPCA + 8,50%	1.000	944
True Sec	23L2510336	(11)	(a),(e),(g),(b),(k)	1S	24/12/2038	IPCA + 8,50%	3.968	3.593
Cibrasec	13C0038450	(11)	(c),(d)	192	22/07/2099	DI + 6,5%	30	-
Comp Provincia de Sec	23H1070006	(11)	(c),(d),(e),(h),(m)	34	29/08/2028	DI + 5,00%	2.478	2.462
True Sec	24B1861489	(11)	(b),(c),(d),(e),(g),(f),(y)	269	18/02/2037	IPCA + 11,70%	5.000	4.655
Comp Provincia de Sec	24E2267881	(11)	(b),(c),(d),(e),(g),(f),(y)	60	08/06/2037	IPCA + 11,20%	2.500	2.382
True Sec	24E2388811	(12)	(c),(d),(g),(f),(h),(m),(v)	única	25/11/2027	DI + 6,4%	9.914	9.898
True Sec	24E3617805	(13)	(c),(d),(m),(g)	única	10/10/2029	DI + 5,25%	8.000	7.804
Comp Provincia de Sec	24G1896218	(13)	(c)	1	31/07/2034	IPCA + 10,00%	2.000	1.919
True Sec	24G2775710	(13)	(c)		25/02/2028	DI + 6,25%	3.800	3.595
Portos	24J2484109	(11)	(c),(e),(p),(v),(l)		20/01/2027	DI + 5,00%	13.000	13.016
Virgo Sec	24J4921075	(11)	(c),(m),(n),(e),(h)	221	14/05/2031	DI + 5,65%	7.000	7.055
Total							182.896	171.024

Composição em 31/12/2023

Emissor	Ativos	Lastro	Garantias	Séries	Data de vencimento	Remuneração	31/12/2023	
							Qtd.	Valor
Cibrasec Sec	15I0187816	(2)	(a),(b),(c),(g),(k)	260	28/01/2031	IPCA + 11,35%	710	5.204
Virgo Cia de Sec	16L1024319	(2)	(a),(b),(c),(d),(o)	31	15/12/2026	IGP-M + 12,00%	91	2.296
Habitasec Sec	20A1026890	(1)	(c),(d),(g),(k),(m)	177	25/04/2023	IPCA + 10,00%	2.708	122
Virgo Cia de Sec	20E0896474	(2)	(c),(d),(e),(g),(m)	108	25/05/2027	IGP-M + 9,00%	2.240	2.147
True Sec	20I0135149	(11)	(a),(e),(g),(b),(k)	1	24/01/2028	IPCA + 8,50%	2.220	2.560
Rb Sec	20I0668028	(1)	(c),(g),(q)	275	17/09/2024	DI + 6,00%	6.207	320
Rb Sec	20K0549411	(5)	(a),(b),(c),(g),(k),(o)	295	27/11/2028	IPCA + 8,75%	2.886	2.789
True Sec	20K0754354	(1)	(a),(b),(c),(g),(l),(m),(o)	324	11/12/2023	IPCA + 9,80%	20.635	2.805
Rb Sec	21D0457416	(5)	(b),(e)	316	17/04/2026	IPCA + 10,00%	9.093	6.968
True Sec	21E0517062	(2)	(b),(d),(e),(g),(k),(t)	339	25/05/2037	IPCA + 10,20%	60	5.905
Habitasec Sec	21G0090798	(7)	(c),(e),(g),(h),(n)	243	06/07/2029	DI + 6,50%	15.495	13.165
Ourinvest Sec	21H0891311	(2)	(b),(c),(d),(e),(g)	43	25/08/2031	IPCA + 10,75%	14.017	16.554
Ourinvest Sec	21H1031711	(4)	(c),(h),(m),(o),(v)	42	09/08/2029	DI + 6,50%	16.400	10.662
Ourinvest Sec	21I0912120	(1)	(c),(d),(e),(h),(i),(m),(g)	46	23/09/2026	IPCA + 7,500%	5.000	2.651
Virgo Sec	21K0058017	(4)	(b),(c),(g),(k),(m)	401	17/10/2033	IPCA + 7,00%	6.130	7.074
True Sec	21K0912321	(8)	(c),(g),(u)	483	23/12/2024	DI + 6,50%	18.221	7.951
True Sec	21L0285556	(1)	(c),(d),(m)	472	20/11/2026	IPCA + 8,75%	1.858	2.109
Virgo Sec	21L0823062	(10)	(e),(g),(h),(v)	402	22/12/2026	DI + 4,75%	8.000	7.686
True Sec	21L0905775	(2)	(b),(d),(e),(k),(g)	474	14/11/2033	IPCA + 8,750%	16.246	12.723
Ourinvest Sec	22B0555782	(2)	(b),(c),(d),(g),(m),(n)	47	24/02/2025	IPCA + 9,00%	6.500	6.585
Ourinvest Sec	22B0555800	(2)	(b),(c),(d),(g),(m),(n)	48	22/02/2028	IPCA + 9,00%	6.500	7.188
Rb Sec	22B0939300	(10)	(b),(c),(d),(g),(r)	427	15/02/2028	IPCA + 9,00%	921	1.010
True Sec	22E0591830	(4)	(b),(c),(e),(o)	1	17/05/2032	DI + 6,50%	4.000	4.016
True Sec	22E1285202	(7)	(b),(c),(e),(h)	única	10/06/2032	DI + 6,00%	16.996	16.925
True Sec	22I1293391	(7)	(b),(c),(e),(h)	única	20/09/2029	DI + 7,00%	4.000	3.804
Opea Sec	22I1658293	(10)	(b),(g)	única	19/09/2029	IPCA + 12,00%	8.000	8.134
Oleira Trust	23F1242736	(11)	(a),(e),(g),(b),(k)	1S	24/06/2030	IPCA + 11,50%	5.750	5.817
True Sec	23H1487992	(11)	(a),(e),(g),(b),(k)	1S	25/01/2027	IPCA + 13,00%	6.400	6.463
True Sec	23J0019401	(11)	(a),(e),(g),(b),(k)	1S	17/05/2027	IPCA + 8,50%	1.000	983
True Sec	23L2510335	(11)	(a),(e),(g),(b),(k)	1S	24/12/2038	IPCA + 8,50%	1.000	1.002

True Sec	23L2510336	(11)	(a),(e),(g),(b),(k)	1S	24/12/2038	IPCA + 8,50%	2.000	2.005
						Total	211.284	175.623

Legendas

Regime de Garantias	Lastro
(a) - Regime fiduciário e patrimônio separado	(1) - Incorporação
(b) - Fiança	(2) - Loteamento
(c) - Alienação fiduciária de imóvel	(3) - Shopping Center
(d) - Alienação fiduciária de cota	(4) - Varejo
(e) - Fundo de reserva	(5) - Logístico
(f) - Subordinação	(6) - Energia
(g) - Cessão fiduciária de direitos creditórios	(7) - Indústria
(h) - Fundo de despesas	(8) - Mineração
(i) - Fiança bancária	(9) - Lajes corporativas
(j) - Subordinação do CRI júnior ao sênior	(10) - Corporativo
(k) - Coobrigação	(11) - Créditos Imobiliários
(l) - Fundo de obras	(12) CCB
(m) - Aval	(13) Nota Comercial
(n) - Seguro	
(o) - Fundo de liquidez	
(p) - Alienação fiduciária de outros	
(q) - Hipotecas de terrenos	
(r) - Alienação fiduciária de equipamentos	
(s) - Alienação de direitos de superfície	
(t) - Fundo de contingências	
(u) - Ordem de execução	
(v) - Cessão fiduciária de direitos minerários	
(y) - Fundo de juros	

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 ocorreram as seguintes movimentações relativas aos Certificados de recebíveis imobiliário:

Movimentação do exercício	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	175.623	171.104
Aquisições de certificados de recebíveis imobiliários	250.582	184.619
Vendas de certificados de recebíveis imobiliários	(204.868)	(153.022)
Receitas apuradas no exercício	22.947	26.883
Amortizações e juros recebidos no exercício	(71.179)	(54.555)
Recebimento de amortização e/ou juros a liquidar	(2.081)	594
Saldo final	171.024	175.623

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram apropriados resultado no montante positivo de R\$ 22.947 (em 31 de dezembro de 2023 - R\$ 26.883).

7. Remuneração da administração

7.1. Taxa de administração

A valor da taxa de administração é equivalente a 1% ao ano, calculado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre 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 (“base de cálculo da taxa de administração”). O Administrador recebe por seus serviços o montante descrito na tabela abaixo enquanto que a gestora, pela prestação dos serviços de gestão, é a diferença entre o valor devido ao Administrador e o valor da taxa de administração (“taxa de administração” e “taxa de gestão”, respectivamente). O valor mensal abaixo indicado, é atualizado anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

Valor contábil do patrimônio líquido do Fundo	Taxa de administração
Até R\$ 250.000,00	0,12% a.a.
De R\$ 250.000,01 a 350.000,00	0,11% a.a.
Acima de R\$ 350.000,01	0,10% a.a.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, incluindo o gestor, desde que o somatório dessas parcelas, descontados os tributos incidentes, não exceda o montante total da taxa de administração.

A prestação dos serviços de escrituração de cota, no valor correspondente a 0,05% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, está inclusa na taxa de administração.

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo reconheceu R\$ 1.692 (em 31 de dezembro de 2023 - R\$ 1.678) a título de despesa com taxa de administração e gestão.

7.2. Taxa de performance

A taxa de performance do Fundo é cobrada com base no resultado do Fundo, considerando-se a valorização do patrimônio líquido do Fundo, acrescido dos rendimentos distribuídos aos cotista conforme disciplinado no regulamento e na legislação em vigor. Uma vez que a soma da valorização do patrimônio do Fundo acrescido ao montante distribuído de rendimento aos cotista for superior à rentabilidade alvo, será devida a taxa de performance equivalente a 10% sobre o excedente do rendimento efetivamente distribuído aos cotistas no semestre, corrigido pelo Índice de correção), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo

$$VT \text{ Performance} = 10\% * [(Va) - (Taxa \text{ de Correção} * Vb)]$$

A taxa de performance é devida semestralmente e paga no 5º dia útil dos meses de junho e dezembro, sendo calculada para cada período de referência.

Em 31 de dezembro de 2024, houve o reconhecimento de R\$ 429 (em 31 de dezembro de 2023 – R\$ 697) a título de despesa com taxa de performance.

8. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotista, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotista, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em ativos alvo ou

composição ou recomposição da reserva de contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do período	20.552	25.761
Ajuste de distribuição de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(12.585)	(20.069)
Ajuste ao valor justo de Certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	13.375	20.822
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	1.172	79
Outras receitas	1.526	-
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(276)	739
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	23.764	27.332
Complemento de resultados de caixa mantidos para distribuição (*)	(758)	(823)
Rendimentos retidos no exercício	-	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(758)	(823)
Rendimentos apropriados	23.006	26.509
Rendimentos a distribuir	(2.083)	(2.083)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	2.083	2.272
Rendimentos líquidos pagos no exercício	23.006	26.698
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	96,81%	97,68%

Em 31 de dezembro de 2024, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no período (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cota integralizadas no período) foi de R\$ 12,15 (doze reais e quinze centavos), em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$ 14,10 (quatorze reais e dez centavos).

9. Patrimônio líquido

A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª emissão de cotas, no total de 500.000 cotas escriturais e nominais do Fundo, pelo valor unitário de R\$ 100 (Valor expresso em Reais), totalizando o valor de R\$ 50.000 na respectiva data de emissão, qual seja, a data da 1ª integralização de cotas do Fundo, sendo certo que as cotas da 1ª emissão foram objeto de oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476"), observada a possibilidade de colocação parcial das cotas da 1ª emissão do Fundo, desde que seja colocado, pelo menos, 200.000 cotas, totalizando o montante de R\$ 20.000.

Adicionalmente, a quantidade de cotas inicialmente ofertada no âmbito da 1ª emissão de cotas do Fundo poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400/03, de até 100.000 cotas, perfazendo o montante de até R\$ 10.000, equivalentes em conjunto a até 20% (vinte por cento) das cotas inicialmente ofertadas. Vale ressaltar que o Fundo realizou integralmente (pelo preço unitário de R\$ 100 (valor expresso em Reais)), o referido acréscimo na proporção de 55.150 (cinquenta e cinco mil) cotas no valor de R\$ 5.515 no período findo em 31 de dezembro de 2021 e 44.850 cotas no valor de R\$ 4.485 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Em comunicado ao mercado realizado em 08 de junho de 2021, foi divulgado o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da 2ª emissão do Fundo, sendo subscritas e integralizadas 981.644 (novecentos e oitenta e um mil e seiscentos e quarenta e quatro) novas cotas pelo valor unitário de R\$ 101,87 (cento e um reais e oitenta e sete centavos) totalizando o montante de R\$ 100.000. Em comunicado ao mercado realizado em 04 de maio de 2022, foi divulgado o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da 3ª emissão do Fundo, sendo subscritas e integralizadas 311.861 novas cotas pelo valor unitário de R\$ 99,87 (Valor expresso em Reais) totalizando o montante de R\$ 31.146.

Em comunicado ao mercado realizado em 24 de outubro de 2022, rerratificado em 06 de dezembro de 2022, foi divulgado o anúncio da oferta pública de distribuição pública primária da 4ª emissão de cotas do Fundo de até 827.815 novas cotas, pelo preço de 94,54 (valor expresso em Reais), perfazendo o montante inicial da oferta de até R\$ 78.261. Em comunicado ao mercado realizado em 22 de dezembro, foi divulgado o encerramento do período do direito de preferência, onde foram integralizadas 3.056 novas cotas no montante total de R\$ 289. Conforme nota explicativa nº 21 houve a revogação da 4ª emissão de cotas do Fundo, com a consequente restituição do valor até então integralizado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 não ocorreu emissão de novas cotas.

9.1. Cota integralizadas

Em 31 de dezembro de 2024 o patrimônio líquido do Fundo está composto por 1.893.505 cotas com o valor de 92,37 cada, totalizando R\$ 174.904 (em 31 de dezembro de 2023 o patrimônio apresenta 1.893.505 cotas com o valor de 93,67 (valor expresso em Reais) cada, totalizando R\$ 177.358).

9.2. Emissão de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 não houve integralização de cotas.

9.3. Gastos com colocação de cota

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas (em 31 de dezembro de 2023 - R\$ 102 registrado em conta redutora do patrimônio líquido).

10. Rentabilidade

No exercício findo em de 31 de dezembro de 2024 (apurado considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, (caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi negativo em 1,38% (em 31 de dezembro de 2023 foi positivo em 14,40%).

11. Encargos debitados ao Fundo

Encargos debitados ao Fundo		31/12/2024		31/12/2023	
Descrição		Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesa com taxa de administração e gestão		(1.692)	(0,95%)	(1.678)	(0,94%)
Despesa com taxa de performance		(429)	(0,24%)	(697)	(0,39%)
Despesa de consultoria		(270)	(0,15%)	-	-
Despesa com escrituração de cotas		(89)	(0,05%)	(88)	(0,05%)
Despesas de auditoria e custódia		(59)	(0,03%)	(39)	(0,02%)
Despesa com taxa de fiscalização da CVM		(30)	(0,02%)	(30)	(0,02%)
Despesas com serviços advocatícios		-	-	(101)	(0,06%)
Outras receitas (despesas) operacionais		(13)	(0,01%)	643	0,36%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(188)	(0,11%)	(163)	(0,09%)
		(2.770)	(1,56%)	(2.153)	(1,21%)

Para 31 de dezembro de 2024, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio no

exercício no valor de R\$ 177.763 (em 31 de dezembro de 2023 - R\$ 178.763).

12. Tributação

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

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

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

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 (cinquenta) para 100 (cem) cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

13. Demandas judiciais

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

14. Serviços de custódia e tesouraria

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

15. Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 164/22 de 10 de outubro de 2022, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2024	31/12/2023
Taxa de adm. e gestão	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	1.692	1.678
Taxa de performance	Rio Bravo Investimentos Ltda	Gestora	429	697

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2024	31/12/2023
Taxa de adm. e gestão	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	139	134
Taxa de performance	Rio Bravo Investimentos Ltda	Gestora	303	594

16. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 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 em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

Ativos financeiros a valor justos por meio de resultado em 2024	Nível 1	Nível 2	Total
Cota de fundos de renda fixa	-	833	833
Cota de fundos de investimento imobiliário – FIIs	3.390	-	3.390
Certificado de recebíveis imobiliários	-	171.024	171.024
Total	3.390	171.857	175.247

Ativos financeiros a valor justos por meio de resultado em 2023	Nível 1	Nível 2	Total
Cota de fundos de renda fixa	-	1.892	1.892
Cota de fundos de investimento imobiliário – FIIs	2.662	-	2.662
Certificado de recebíveis imobiliários	-	175.623	175.623
Total	2.662	177.515	180.177

17. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora,

assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

18. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 162 de 13 de julho de 2022, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto aos Auditores Independentes responsáveis pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

19. Deliberações em assembleias

Por meio da consulta formal finalizada em 20 de maio de 2024, os cotistas aprovaram as demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

20. Outros assuntos

Resolução CVM nº 175/2022

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08. Até a data destas demonstrações financeiras, o fundo ainda não estava adaptado, a administradora está avaliando os impactos da nova resolução no fundo.

21. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após o encerramento do exercício social em 31 de dezembro de 2024 que requeressem divulgação.

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC-1SP214011-O

Marcelo Vieira Francisco
Diretor Responsável