Demonstrações Financeiras

CENTRAL REAL ESTATE I FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA

CNPJ: 47.463.488/0001-57

(Administrado pela BRL Trust Investimentos Ltda.
CNPJ: 23.025.053/0001-62)

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024
e Relatório do Auditor Independente

Central Real Estate I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia-
CNPJ: 47.463.488/0001-57

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

Demonstração financeira

31 de dezembro de 2024

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 1

Demonstrações financeiras auditadas

Demonstração da posição financeira.....5
Demonstração do resultado do exercício 6
Demonstração do resultado abrangente.....7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....8
Demonstração do fluxo de caixa.....9
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....10

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

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

Shape the future with confidence

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
Central Real Estate I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia
Administrado pela BRL Trust Investimentos Ltda. ("Administradora do Fundo")

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Central Real Estate I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais 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 Central Real Estate I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento em Participações.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

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

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Avaliação de investimentos em companhias de capital fechado

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de investimento em participações em companhias de capital fechado, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R$ 232.772 mil, representando 58,43% do total do patrimônio líquido do Fundo. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo, foram baseadas em premissas subjetivas adotadas pela Administradora do Fundo e, conforme nota explicativa n° 5.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e os efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do período, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, dado o elevado grau de julgamento exercido pela Administradora do Fundo na determinação das premissas de seu cálculo, as quais estão descritas na nota explicativa n° 5. Uma mudança em alguma dessas premissas pode gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das participações em companhias de capital fechado, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, analisando também a exatidão dos dados sobre as empresas fornecidos pela Administradora do Fundo. Analisamos informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência da Administradora do Fundo. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados verificados no mercado. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações do Fundo sobre o assunto, incluídas na nota explicativa n° 5, anteriormente mencionada.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o investimento em participações em companhias de capital fechado, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Investimento em debêntures conversíveis em ações

Conforme apresentado no demonstrativo da posição financeira do Fundo, em 31 de dezembro de 2024, o saldo de investimento em contratos de debêntures conversíveis em ações totalizava R$ 115.043 mil, representando 29,08% do seu patrimônio líquido. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, as debêntures conversíveis em ações foram consideradas um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o entendimento das políticas e metodologias utilizadas pelo Fundo, avaliação da razoabilidade dos debênture sem relação aos critérios de elegibilidade estabelecidos no regulamento, verificação da liquidação financeira ocorrida no exercício, confirmação da existência e posição dos debêntures na data-base por meio de

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

circularização, bem como por meio da verificação dos contratos, verificação da razoabilidade e consistência das principais premissas, da metodologia utilizada na determinação do valor justo e avaliação da adequação das divulgações efetuadas sobre o valor dos debêntures na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os investimentos em debêntures conversíveis, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de registro dos investimentos em debêntures a dotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

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

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, 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 período corrente e que, dessa maneira, constituem o principal assunto de auditoria. Descrevemos esse assunto em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 27 de março de 2025.

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



Fabricio Aparecido Pimenta
Contador CRC - SP241659/O

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

CENTRAL REAL ESTATE I FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA
(CNPJ: 47.463.488/0001-57)
(Administrado pela BRL Trust Investimentos Ltda – CNPJ: 23.025.053/0001-62)

Demonstração da posição financeira
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores em milhares de reais, exceto as quantidades)

	Nota explicativa	31/12/2024			31/12/2023		
		Quantidades	Valor contábil	% s/PL do fundo	Quantidades	Valor contábil	% s/PL do fundo
Caixa e equivalente de caixa			**49.149**	**12,42%**		**73.152**	**33,81%**
Disponibilidades			**-**	**0,00%**		**1**	**0,00%**
Depósito à vista	4		-	0,00%		1	0,00%
Cotas de fundos de investimentos		**35.345**	**49.149**	**12,42%**	**58.220**	**73.151**	**33,81%**
Cotas de fundos de investimento Renda Fixa	4	35.345	49.149	12,42%	58.220	73.151	33,81%
Títulos e valores mobiliários			**347.815**	**87,91%**		**144.332**	**66,71%**
Títulos de crédito privado		**91.367.597**	**115.043**	**29,08%**	**14.000**	**14.426**	**6,67%**
Titulo de Renda Fixa - Debêntures	6	91.367.597	115.043	29,08%	14.000	14.426	6,67%
Ações de companhia		**222.272.000**	**232.772**	**58,83%**	**129.797.100**	**129.906**	**60,04%**
Ações de capital fechado	5	222.272.000	232.772	58,83%	129.797.100	129.906	60,04%
Outros ativos			**1**	**0,00%**		**-**	**0,00%**
Outros ativos			1	0,00%		-	0,00%
Total do ativo			**396.965**	**100,33%**		**217.484**	**100,52%**
Passivo circulante							
Outras obrigações			**1.298**	**0,33%**		**1.120**	**0,52%**
Taxa de administração	11		51	0,01%		50	0,02%
Taxa de gestão	11		1.141	0,29%		1.055	0,49%
Consultoria e assessoria			-	0,00%		1	0,00%
Auditoria e custódia			69	0,02%		-	0,00%
Prêmios de seguros a pagar			37	0,01%		12	0,01%
Outras despesas			-	0,00%		2	0,00%
Total do passivo			**1.298**	**0,33%**		**1.120**	**0,52%**
Patrimônio líquido			**395.667**	**100,00%**		**216.364**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio liquido			**396.965**	**100,33%**		**217.484**	**100,52%**

As notas explicativas da administradora são partes integrante das demonstrações financeiras

CENTRAL REAL ESTATE I FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA

(CNPJ: 47.463.488/0001-57)

(Administrado pela BRL Trust Investimentos Ltda – CNPJ: 23.025.053/0001-62)

Demonstração do resultado do exercício

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores em milhares de reais, exceto as quantidades)

	Nota explicativa	31/12/2024	31/12/2023
Ações de companhias investidas		**21.290**	**109**
Resultado com valor justo das ações de companhias investidas	5	13.000	109
Resultado nas negociações	5	8.290	-
Resultado com outros Ativos Financeiros		**15.234**	**1.740**
Resultado com cotas de fundos de investimento Renda Fixa	4	4.519	1.314
Apropriação de rendimentos de debêntures	6	10.715	426
Demais despesas/receitas		**(21.053)**	**(2.982)**
Taxa de administração	10 e 11	(609)	(388)
Taxa de gestão	10 e 11	(18.852)	(2.426)
Consultoria e assessoria	11	(457)	(62)
Honorários Advocatícios	11	(634)	(35)
Auditoria e custódia	11	(149)	-
Taxa de fiscalização CVM	11	(263)	(26)
Taxa Anbima	11	(6)	-
Outras despesas	11	(85)	(58)
Outras receitas		-	108
Escrituração de Cotas		-	(95)
Resultado do exercício		**15.470**	**(1.133)**

As notas explicativas da administradora são partes integrante das demonstrações financeiras

CENTRAL REAL ESTATE I FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA
(CNPJ: 47.463.488/0001-57)
(Administrado pela BRL Trust Investimentos Ltda – CNPJ: 23.025.053/0001-62)

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores em milhares de reais, exceto as quantidades)

	31/12/2024	31/12/2023
Resultado do exercício	**15.470**	**(1.133)**
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente do exercício	**15.470**	**(1.133)**

As notas explicativas da administradora são partes integrante das demonstrações financeiras

CENTRAL REAL ESTATE I FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA
(CNPJ: 47.463.488/0001-57)
(Administrado pela BRL Trust Investimentos Ltda – CNPJ: 23.025.053/0001-62)

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

(Valores em milhares de reais, exceto as quantidades)

	Nota Explicativa	Capital Integralizado	Amortização de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2023		**217.497**	**-**	**(1.133)**	**216.364**
Integralização de cotas	**13.b**	172.240	-	-	172.240
Amortização de cotas	**13.c**	-	(8.407)	-	(8.407)
Resultado do exercício		-	-	15.470	15.470
Saldo em 31 de dezembro de 2024		**389.737**	**(8.407)**	**14.337**	**395.667**

As notas explicativas da administradora são partes integrante das demonstrações financeiras

CENTRAL REAL ESTATE I FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA
(CNPJ: 47.463.488/0001-57)
(Administrado pela BRL Trust Investimentos Ltda – CNPJ: 23.025.053/0001-62)

Demonstração do fluxo de caixa - método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores em milhares de reais, exceto as quantidades)

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimento de cotas de fundos de investimento de renda fixa	4.519	1.314
Pagamento de taxa de administração	(607)	(1.713)
Pagamento de taxa de gestão	(18.766)	-
Pagamento de consultoria e assessoria	(466)	(55)
Pagamento de advogados	(634)	(35)
Pagamento de auditoria e custódia	(74)	-
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(263)	(13)
Pagamento de taxa de escrituração	-	(95)
Pagamento de anbima	(7)	-
Pagamento diversos	(10)	-
Pagamento de seguros	(49)	(49)
Outras receitas	-	98
Caixa líquido das atividades operacionais	**(16.357)**	**(548)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Compra de ações de empresas investidas	(123.481)	(129.797)
Venda de ações de empresas investidas	40.242	-
Aquisição de debêntures conversíveis em ações	-	(14.000)
Recebimento de amortização de debentures	2.117	-
Recebimento de dividendos	1.662	-
Recebimento de juros s/ debentures	1.888	-
Aquisição de títulos de renda fixa	(93.907)	-
Caixa líquido das atividades de investimento	**(171.479)**	**(143.797)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	172.240	217.497
Amortização de cotas	(8.407)	-
Caixa líquido das atividades de financiamentos	**163.833**	**217.497**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(24.003)**	**73.152**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	73.152	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	49.149	73.152
Saldo de variação liquida de caixa e equivalentes de caixa	**(24.003)**	**73.152**

1. Contexto operacional

O CENTRAL REAL ESTATE I FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA ("FUNDO") é um Fundo de investimento em participações constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração do Fundo de 07 (sete) anos, contados a partir da primeira integralização de cotas, sendo que tal período pode ser estendido por mais 01 (um) ano, mediante proposta da Gestora e aprovação da assembleia geral, tendo iniciado as suas atividades em 8 de maio de 2023

As cotas de emissão do Fundo da classe "A", destina-se exclusivamente à Gestora, colaboradores e funcionários da Gestora e/ ou partes relacionadas da Gestora, que sejam considerados profissionais, nos termos da instrução ICVM n° 30, e alterada posteriormente pela Resolução 162/22 e 179/23.

As cotas de emissão do Fundo da classe "B", destina-se exclusivamente à investidores profissionais, nos termos da instrução ICVM n° 30, e alterada posteriormente pela Resolução 162/22 e 179/23.

As cotas de emissão do Fundo da classe "C", destina-se exclusivamente à investidores profissionais, nos termos da instrução ICVM n° 30, e alterada posteriormente pela Resolução 162/22 e 179/23.

O objetivo preponderante do Fundo é proporcionar aos seus cotistas a valorização de suas cotas no longo prazo e o retorno financeiro aos cotistas, por meio da aquisição de valores mobiliários de emissão de companhias alvo, conforme admitido na Resolução CVM 175 e demais regulamentações aplicáveis.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), e estão sujeitas a riscos de investimento, incluindo possibilidade de perda do principal investido.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes as melhores 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 n° 6.

A administradora, com base na Instrução CVM nº 579, avaliou e classificou o Fundo como "entidade de investimento" e por esse motivo elabora exclusivamente demonstrações financeiras individuais. A classificação foi definida considerando-se os seguintes julgamentos e premissas aplicáveis às entidades de investimentos, conforme definido pela referida norma:

(i) O gestor tem plena discricionariedade para decidir e implementar a estratégia do Fundo e suas diretrizes de investimentos, e é autorizado pela CVM para o exercício profissional da atividade de Administração de Fundos de acordo com o Ato Declaratório nº 10.376 de 5 de maio de 2009;

(ii) O objetivo do Fundo é obter retornos significativos e valorização de capital a longo prazo por meio de investimento em valores mobiliários de emissão de companhias abertas ou fechadas;

(iii) O regulamento estabelece que os valores mobiliários e os outros ativos devem ser avaliados de acordo com seu valor justo; e

(iv) O regulamento do Fundo concede à Administradora discricionariedade para decidir e implementar, a seu

exclusivo critério, a estratégia e diretrizes de desinvestimento do Fundo nas sociedades investidas e estabelece os procedimentos a serem adotados para tal.

Adicionalmente, a Administradora do Fundo considerou as características típicas de entidade de investimento para a classificação do Fundo:

(i) O Fundo possui um investimento, direta ou indiretamente;

(ii) O Fundo possui mais de um cotista, direta ou indiretamente;

(iii) Os cotistas não influenciam ou não participam da administração das entidades investidas ou não são partes ligadas aos administradores dessas entidades;

(iv) O Fundo possui investimento em entidades nas quais os cotistas não possuíam qualquer relação societária, direta ou indiretamente, previamente ao investimento do Fundo.

A ausência de uma ou mais características típicas citadas acima, entretanto, não desqualifica um Fundo da categoria de entidade de investimento. De acordo com a ICVM nº 579, a Administradora ainda poderá determinar que o Fundo se qualifica como entidade de investimento a partir da análise dos efeitos econômicos agregados de suas operações, mesmo que uma ou mais características mencionadas acima não estejam presentes.

2. Base de elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento em participações, especificamente nas Instruções CVM nº 175 e CVM nº 579/16, e demais orientações emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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

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

As demonstrações financeiras referentes aos exercícios de 31 de dezembro de 2024 e 2023, são comparativas e foram aprovadas pela Administradora em 27 de março de 2025.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a. Apuração do resultado

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e cotas de fundos de investimento que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, com prazo de resgate não superior a 90 dias a partir da data de aplicação.

c. Cotas de fundo de investimento

As aplicações em cotas de fundo de investimento são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pela Administradora do Fundo onde os recursos são aplicados.

d. Participações em companhias fechadas

As participações em companhias de capital fechado, sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, foram registradas inicialmente pelo seu respectivo valor de aquisição e ajustadas periodicamente pelo seu valor justo. Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, eram reconhecidos nas "Demonstrações dos Resultados" do período na rubrica "Resultado com valor justo".

e. Obrigações e julgamentos ou estimativas

A elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que sejam utilizados premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. A liquidação dessas transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados, devido a imprecisões inerentes ao processo de sua determinação.

f. Debêntures conversíveis em ações

As debêntures conversíveis em ações são contabilizadas pelo custo de aquisição, acrescido de remuneração prevista nas escrituras de debêntures e do acordo de investimento e o rendimento auferido é registrado na rubrica "Rendas com debêntures conversíveis em ações", e se necessário ajustado por "provisão para desvalorização" nos casos de investimentos considerados de difícil recuperação.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Os valores reconhecidos como caixa e equivalente de caixa são representados por disponibilidade em moeda nacional e aplicações financeiras adquiridas com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias e com risco insignificante de mudanças no valor justo, conforme abaixo:

	31/12/2024		31/12/2023	
	Quantidade de cotas	**Valor de mercado**	**Quantidade de cotas**	**Valor de mercado**
Disponibilidades	**-**	**-**	**-**	**1**
BRL DTVM S.A.	-	-	-	1
Cotas de fundos de investimentos	**35.345**	**49.149**	**58.220**	**73.151**
FI RF BRL Soberano REF DI LP	35.345	49.149	58.220	73.151
Total	**35.345**	**49.149**	**58.220**	**73.152**

O Fundo De Investimento Renda Fixa BRL Soberano Referenciado DI Longo Prazo, constituído sob a forma de condomínio aberto, tem por objetivo buscar retorno aos seus cotistas através de investimentos em ativos financeiros disponíveis nos mercados de renda fixa, negociados no mercado interno, sendo vedada a aplicação em renda variável, derivativos e ativos emitidos no exterior, direta ou indiretamente.

As demonstrações financeiras de 30 de abril de 2024 foram auditadas pela RSM ACAL Auditores Independentes S/S e emitidas 03 de julho de 2024 sem modificações de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi reconhecida renda no montante de R$ 4.519 (R$ 1.314 em 2023), registrada na rubrica “Receita com cotas de fundos de investimento de renda fixa”.

5. Participação em companhias fechadas / Sociedades Ltda.

Em 31 de dezembro de 2024, a composição das ações de companhias de capital fechado, avaliadas a valor justo está sendo apresentadas no quadro abaixo:

Companhias / sociedades investidas	31/12/2024			31/12/2023		
	Quantidade de cotas do capital	Valor justo (*)	% sobre o capital	Quantidade de cotas do capital	Valor justo	%sobre o capital
Central Capital SPE II Ltda.	-	-	-	33.501.000	33.610	15,53%
Central Capital SPE IV Ltda.	16.276.000	16.276	4,11%	11.776.000	11.776	5,44%
Paisa SPE III Ltda.	90.000.000	100.400	25,37%	84.500.100	84.500	39,05%
Paisa SPE VII Ltda.	6.000.000	8.600	2,17%	-	-	-
Paisa SPE VIII Ltda.	46.506.000	46.506	11,75%	-	-	-
Paisa SPE VI Ltda.	23.510.000	23.510	5,94%	10.000	10	0,00%
Paisa SPE V Ltda.	29.280.000	29.280	7,40%	10.000	10	0,00%
Paisa SPE XI Ltda.	10.500.000	10.500	2,65%	-	-	-
PJM923 SPE Ltda.	600.000	600	0,05%	-	-	-
Total	**222.272.000**	**235.672**	**59,44%**	**129.797.100**	**129.906**	**60,02%**

(*) Em 2024, os saldos são: Paisa III e VII não estão deduzindo o “capital a integralizar” – Paisa III no valor de R$ 2.000 - Paisa VII no valor de R$ 500 e PJM923 no valor de R$ 400. (Em 2023 -Paisa III – R$ 5.500).

5.1. Avaliação das participações societárias no exercício

Movimentação em 2024:

Companhias investidas	Valor justo em 31/12/2023	Aquisição de cotas do capital	Venda de ações	Capital a integralizar	Dividendos	Resultado	Valor justo em 31/12/2024
Central Capital SPE II Ltda.	33.610	-	(40.238)	-	(1.662)	8.290	-
Central Capital SPE IV Ltda	11.776	4.501	-	(1)	-	-	16.276
Paisa SPE III Ltda.	84.500	3.500	-	2.000	-	10.400	100.400
Paisa SPE VII Ltda.	-	5.500	-	500	-	2.600	8.600
Paisa SPE VIII Ltda.	-	46.510	(4)	-	-	-	46.506
Paisa SPE VI Ltda.	10	23.500	-	-	-	-	23.510
Paisa SPE V Ltda.	10	29.270	-	-	-	-	29.280
Paisa SPE XI Ltda.	-	10.500	-	-	-	-	10.500
PJM923 SPE Ltda.	-	600	-	400	-	-	200
Total	**129.906**	**123.481**	**(40.242)**	**2.499**	**(1.662)**	**21.290**	**235.672**

Movimentação em 2023:

Companhias investidas	Valor justo em 08/05/2023	Aquisição de cotas do capital	Resultado	Valor justo em 31/12/2023
CentraL Capital SPE II Ltda.	-	33.501	109	33.610
Central Capital SPE IV Ltda.	-	11.776	-	11.776
Paisa SPE III Ltda.	-	84.500	-	84.500
Paisa SPE VI Ltda	-	10	-	10
PAISA SPE V Ltda	-	10	-	10
Total	**-**	**129.797**	**109**	**129.906**

Central Capital SPE II Ltda

A Central Capital SPE II LTDA domiciliada no Brasil, com sede em São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, n°900, Conjunto 81, tem por objetivo (i) a participação em sociedades que desenvolvam incorporação imobiliária, construção, investimentos e/ ou participação direta ou indireta em empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais em geral; (ii) a realização de incorporação imobiliária, desenvolvimento e investimento em empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais em geral; (iii) a compra e venda de terrenos e empreendimentos imobiliários; (iv) o arrendamento, exploração comercial, locação e sublocação de imóveis próprios; e (v) atividades correlatas ás atividades ora indicadas e ligadas ao setor imobiliário, observados os demais requisitos de legislação e da regulamentação em vigor.

Atos societários

No instrumento particular de constituição da data de 24 de abril de 2023, foi subscrito e integralizado em moeda corrente nacional R$ 1, divididos em 1.000 cotas.

Na data de 17 de maio de 2023 foi deliberado o aumento de capital social da sociedade, no montante de R$ 33.500, com a criação de 33.500.000 novas cotas, todas subscritas e integralizadas em moeda corrente

nacional.

Conforme ata da assembleia, realizada em 14 de junho de 2024, foi aprovada a distribuição da totalidade dos lucros acumulados referentes ao exercício social de 2023 como dividendos, nos termos do contrato social, em montante total equivalente a R$ 1.662, apurado no balanço patrimonial levantado em 31 de dezembro de 2023.

Em contrato de compra e venda, realizados em 20 de junho de 2024, foi deliberado a venda de todas as ações detidas pelo fundo da companhia Central Capital SPE II Ltda., no montante de R$ 40.238, tendo reconhecido um resultado positivo de R$ 8.290.

Capital social

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não possui mais cotas da Central Capital SPE II LTDA, do capital social da Central Capital SPE II LTDA.

Central Capital SPE IV Ltda.

A Central Capital SPE IV Ltda. domiciliada no Brasil, com sede em São Paulo, na rua Pedroso Alvarenga, n°900, conjunto 81, tem por objetivo (i) a participação em sociedades que desenvolvam incorporação imobiliária, construção, investimentos e/ ou participação direta ou indireta em empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais em geral; (ii) a realização de incorporação imobiliária, desenvolvimento e investimento em empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais em geral; (iii) a compra e venda de terrenos e empreendimentos imobiliários; (iv) o arrendamento, exploração comercial, locação e sublocação de imóveis próprios; e (v) atividades correlatas ás atividades ora indicadas e ligadas ao setor imobiliário, observados os demais requisitos de legislação e da regulamentação em vigor.

Atos societários

Conforme apresentado detalhadamente nos quadros abaixo, em 31 de dezembro de 2024, a companhia apresentou aumentos de capital no montante de R$ 4.500 (em 2023 - 11.776), com a emissão de 4.500.000 cotas (em 2023 - 11.776.000 cotas).

Evento: Aumento de capital social em 2024		
Datas dos eventos	**Valores em R$**	**Quantidade de cotas**
15 de fevereiro de 2024	500	500.000
19 de abril de 2024	500	500.000
18 de julho de 2024	700	700.000
13 de setembro de 2024	1.400	1.400.000
21 de outubro de 2024	1.400	1.400.000

Evento: Aumento de capital social em 2023		
Datas dos eventos	**Valores em R$**	**Quantidade de cotas**
16 de maio de 2023	1	1.000
28 de junho de 2023	8.500	8.500.000
24 de julho de 2023	1.000	1.000.000
28 de setembro de 2023	875	875.000
01 de dezembro de 2023	1.400	1.400.000

Capital social

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social da sociedade, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional é R$ 16.276, dividido em 16.276.000 quotas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada

uma. (11.776.000 quotas – R$ 11.776 em 2023), sendo que o Fundo é detentor de 100% do capital social da Companhia.

Paisa SPE III Ltda.
A Paisa SPE III Ltda domiciliada no Brasil, com sede em São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, n°900, Conjunto 81, tem por objetivo (i) a participação em sociedades que desenvolvam incorporação imobiliária, construção, investimentos e/ ou participação direta ou indireta em empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais em geral; (ii) a realização de incorporação imobiliária, desenvolvimento e investimento em empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais em geral; (iii) a compra e venda de terrenos e empreendimentos imobiliários; (iv) o arrendamento, exploração comercial, locação e sublocação de imóveis próprios; e (v) atividades correlatas ás atividades ora indicadas e ligadas ao setor imobiliário, observados os demais requisitos de legislação e da regulamentação em vigor.

Atos societários

No instrumento particular de constituição da data de 06 de julho de 2023, foi subscrito e integralizado em moeda corrente nacional cem reais, divididos em 100 cotas.

Na data de 27 de outubro de 2023 foi deliberado o aumento de capital social, no montante de R$ 90.000, com a criação de 90.000.000 novas cotas, todas subscritas e a serem integralizados em moeda corrente nacional em até 12 meses, a partir da data.

Capital social

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social da sociedade investida é de R$ 90.000, dividido em 90.000.000 quotas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, sendo integralizado R$ 88.000, havendo saldo de R$ 2.000, que será integralizado conforme cronograma de aportes definidos no boletim de subscrição. (Em 2023 90.000.000 cotas, sendo R$ 84.500 integralizados e um saldo a integralizar de R$ 5.500). O Fundo detém 100% de participação no capital social da sociedade limitada.

Paisa SPE VI Ltda.
A Paisa SPE VI Ltda. domiciliada no Brasil, com sede em São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, n°900, Conjunto 81, tem por objetivo (i) a participação em sociedades que desenvolvam incorporação imobiliária, construção, investimentos e/ ou participação direta ou indireta em empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais em geral; (ii) a realização de incorporação imobiliária, desenvolvimento e investimento em empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais em geral; (iii) a compra e venda de terrenos e empreendimentos imobiliários; (iv) o arrendamento, exploração comercial, locação e sublocação de imóveis próprios; e (v) atividades correlatas ás atividades ora indicadas e ligadas ao setor imobiliário, observados os demais requisitos de legislação e da regulamentação em vigor.

Atos societários

No instrumento particular de constituição da data de 29 de agosto de 2023, foi subscrito e integralizado em moeda corrente nacional R$ 10, divididos em 10.000 cotas.

No instrumento particular de aumento de capital, realizado em 31 de janeiro de 2024, foi subscrito e integralizado em moeda corrente nacional R$ 23.500, divididos em 23.500.000 cotas.

Capital social

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social da sociedade investida é de R$ 23.510, dividido em 23.510.000 quotas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real), totalmente subscrito e integralizados. (Em 2023 - 10.000 cotas R$ 10) O Fundo detém 100% de participação no capital social da sociedade limitada. O Fundo é detentor de 100% do capital social).

PAISA SPE V Ltda.
A Paisa SPE V Ltda domiciliada no Brasil, com sede em São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, n°900, Conjunto 81, tem por objetivo (i) a participação em sociedades que desenvolvam incorporação imobiliária, construção, investimentos e/ ou participação direta ou indireta em empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais em geral; (ii) a realização de incorporação imobiliária, desenvolvimento e investimento em empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais em geral; (iii) a compra e venda de terrenos e empreendimentos imobiliários; (iv) o arrendamento, exploração comercial, locação e sublocação de imóveis próprios; e (v) atividades correlatas ás atividades ora indicadas e ligadas ao setor imobiliário, observados os demais requisitos de legislação e da regulamentação em vigor.

Atos societários

No instrumento particular de constituição da data de 29 de agosto de 2023, foi subscrito e integralizado em moeda corrente nacional R$ 10, divididos em 10.000 cotas.

No instrumento particular de aumento de capital, realizado em 31 de janeiro de 2024, foi subscrito e integralizado em moeda corrente nacional R$ 10.500, divididos em 10.500.000 cotas.

No instrumento particular de aumento de capital, realizado em 10 de julho de 2024, foi subscrito e integralizado em moeda corrente nacional R$ 3.270, divididos em 3.270.000 cotas.

No instrumento particular de aumento de capital, realizado em 20 de setembro de 2024, foi subscrito e integralizado em moeda corrente nacional R$ 9.000, divididos em 9.000.000 cotas.

No instrumento particular de aumento de capital, realizado em 30 de setembro de 2024, foi subscrito e integralizado em moeda corrente nacional R$ 6.500, divididos em 6.500.000 cotas.

Capital social

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social da sociedade investida é de R$ 29.280, dividido em 29.280.000 quotas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real), totalmente subscrito e integralizados. (Em 2023 - 10.000 cotas R$ 10) O Fundo detém 100% de participação no capital social da sociedade limitada.

PAISA SPE VII Ltda
A Sociedade tem a sua sede social e foro jurídico na Cidade de São Paulo, Estado/de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 900 conjunto 81, Itaim Bibi, podendo abrir, manter e encerrar filiais, sucursais, depósitos e escritórios, mediante decisão dos quotistas, em qualquer local do território nacional ou no exterior, sempre que for conveniente aos interesses sociais.

A Sociedade tem por objeto social (i) a participação em sociedades que desenvolvam incorporação imobiliária, construção investimento e/ou participação direta ou indireta em empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais em geral; (ii) a realização de incorporação imobiliária, desenvolvimento e investimento em empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais em geral; (iii) a compra e venda de terrenos e empreendimentos imobiliários, (iv).o. arrendamento exploração comercial, locação e sublocação de imóveis próprios; e (v) atividades correlatas às atividades ora indicadas e ligadas ao setor imobiliário, observados os demais requisitos da legislação e da regulamentação em vigor.

Atos societários

No instrumento particular de constituição da data de 02 de janeiro de 2024, foi subscrito e integralizado em moeda corrente nacional R$ 10, divididos em 10.000 cotas.

No instrumento particular de aumento de capital, realizado em 07 de maio de 2024, foi subscrito e integralizado em moeda corrente nacional R$ 990, divididos em 990.000 cotas.

No instrumento particular de aumento de capital, realizado em 19 de setembro de 2024, foi subscrito e integralizado em moeda corrente nacional R$ 5.000, divididos em 5.000.000 cotas.

Capital social

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social da sociedade investida é de R$ 6000, dividido em 6.000.000 quotas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real), totalmente subscrito, sendo integralizado parcialmente em 5.500, havendo um saldo a integralizar de R$ 500, que ocorrerá conforme a chamada de capital do Administrador. (Em 2023 - 0 cotas R$ -) O Fundo detém 100% de participação no capital social da sociedade limitada.

PAISA SPE VIII Ltda
A sociedade tem a sua sede social e foro jurídico na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Pedroso Alvarenga, n° 900, conjunto 81, Itaim Bibi, podendo abrir, manter e encerrar filiais, sucursais, depósitos e escritórios, mediante decisão dos quotistas, em qualquer local do território nacional ou no exterior, sempre que for conveniente aos interesses sociais.

A Sociedade tem por objeto social (i) a participação em sociedades que desenvolvam incorporação imobiliária, construção investimento e/ou participação direta ou indireta em empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais em geral; (ii) a realização de incorporação imobiliária, desenvolvimento e investimento em empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais em geral; (iii) a compra e venda de terrenos e empreendimentos imobiliários, (iv).o. arrendamento exploração comercial, locação e sublocação de imóveis próprios; e (v) atividades correlatas às atividades ora indicadas e ligadas ao setor imobiliário, observados os

demais requisitos da legislação e da regulamentação em vigor.

Atos societários

No instrumento particular de constituição da data de 15 de dezembro de 2023, foi subscrito e integralizado em moeda corrente nacional R$ 10, divididos em 10.000 cotas. O valor foi integralizado em 2024.

No instrumento particular de aumento de capital, realizado em 13 de novembro de 2024, o Fundo cede e transfere R$ 4, divididos em 4.000 cotas, juntamente com todos os direitos e obrigações a elas inerente.

No instrumento particular de aumento de capital, realizado em 10 de dezembro de 2024, foi subscrito e integralizado em moeda corrente nacional R$ 46.500, divididos em 46.500.000 cotas.

Capital social

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social da sociedade investida é de R$ 6000, dividido em 6.000.000 quotas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real), totalmente subscrito, sendo integralizado parcialmente em 5.500, havendo um saldo a integralizar de R$ 500, que ocorrerá conforme a chamada de capital do Administrador. (Em 2023 - 0 cotas R$ -) O Fundo detém 100% de participação no capital social da sociedade limitada.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui 46.506.000 cotas da PAISA SPE VIII LTDA correspondente a 60% do capital social da PAISA SPE VII LTDA.

PAISA SPE XI Ltda
A sociedade tem a sua sede social e foro jurídico na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Pedroso Alvarenga, n° 900, conjunto 81, Itaim Bibi, podendo abrir, manter e encerrar filiais, sucursais, depósitos e escritórios, mediante decisão dos quotistas, em qualquer local do território nacional ou no exterior, sempre que for conveniente aos interesses sociais.

A Sociedade tem por objeto social (i) a participação em sociedades que desenvolvam incorporação imobiliária, construção investimento e/ou participação direta ou indireta em empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais em geral; (ii) a realização de incorporação imobiliária, desenvolvimento e investimento em empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais em geral; (iii) a compra e venda de terrenos e empreendimentos imobiliários, (iv).o. arrendamento exploração comercial, locação e sublocação de imóveis próprios; e (v) atividades correlatas às atividades ora indicadas e ligadas ao setor imobiliário, observados os demais requisitos da legislação e da regulamentação em vigor.

Atos societários

No instrumento particular de constituição da data de 03 de junho de 2024, foi subscrito e integralizado em moeda corrente nacional R$ 10, divididos em 10.000 cotas.

No instrumento particular de aumento de capital, realizado em 11 de dezembro de 2024, foi subscrito e integralizado em moeda corrente nacional R$ 31.294, divididos em 31.294.000 cotas.

Capital social

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui 31.304.000 cotas da PAISA SPE VIII LTDA correspondente a 100% do capital social da Paisa SPE XI Ltda.

PJM923 SPE Ltda
A sociedade tem a sua sede social e foro jurídico na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Pedroso de Morais, n° 457, conj. 1006, Pinheiros.

A Sociedade tem por objeto social específico: (i) a realização de incorporação imobiliária, desenvolvimento e investimento em empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais em geral; (ii) a compra e venda de terrenos e empreendimentos imobiliários, (iii) o.arrendamento exploração comercial, locação e sublocação de imóveis próprios para consecução do empreendimento; (iv) a participação direta ou indireta em empreendimentos imobiliários residências ou comerciais em geral para consecução do empreendimento; (v) atividades correlatas às atividades ora indicadas e ligadas ao setor imobiliário, observados os demais requisitos da legislação e da regulamentação em vigor.

Atos societários

No instrumento particular de constituição da data de 21 de outubro de 2024, foi subscrito e integralizado em moeda corrente nacional R$ 600, divididos em 600.000 cotas.

Capital social

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui 600.000 cotas da PAISA SPE VIII LTDA correspondente a 33,33% do capital social da PJM923 SPE LTDA. Porém, não foram todas integralizadas. Desta forma, o Fundo possuí um Capital a Integralizar no montante de R$ 400.

5.2. Avaliação a valor justo

Avaliação ao valor do custo de capital/ aquisição

As companhias Central Capital SPE IV Ltda, Paisa SPE V Ltda e Paisa SPE VI Ltda, estão mensuradas pelos custos dos capitais integralizados pelo Fundo nas investidas, uma vez que elas se encontram na fase inicial de suas operações, representando de forma mais confiável o valor justo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, sendo que no momento que as investidas mudarem de estágio operacionais e forem possíveis elaborarem e forma mais confiáveis os estudos dos valores justos, a Administração atualizar os valores dos investimentos, conforme determina a Instrução CVM 579/16.

Para as companhias Paisa SPE VIII Ltda., Paisa SPE IX Ltda. e PJM923 SPE Ltda. estão registradas a custo de aquisição, visto que foram adquiridos a menos de 3 meses do início de suas operações (primeira compra da companhia) e representam de forma mais fidedigna o valor justo das cotas das sociedades investidas.

As companhias **Paisa SPE III Ltda.** e **Paisa SPE VII Ltda** apresentam o seu valor justo através dos laudos elaborados pela equipe Colliers Technical Services Ltda., com a data base de 31 de outubro de 2024, pela metodologia:

- **a.** Aplicação de procedimentos de revisão analítica;
- **b.** Quando necessário a indagação e discussão com os profissionais responsáveis pelas áreas contábil;
- **c.** Obtenção e entendimento da composição dos saldos que compõe as contas contantes do balancete na data base;
- **d.** Indagação sobre eventos significativos que tenham efeitos relevantes sobre a situação financeira e as operações da companhia.

Foi utilizada a metodologia de fluxo de caixa descontado dos ativos gerados de caixa, sendo as principais premissas:

- Taxa de desconto: 12%
- Cap rate: 7,5%

A Colliers Technical Services Ltda, fundada em 24 de agosto de 2021, é uma empresa com sede em Barueri, São Paulo, especializada na gestão e administração de propriedades imobiliárias. Sua principal atividade econômica é a gestão e administração da propriedade imobiliária (CNAE 68.22-6-00). Além disso, a empresa desenvolve atividades secundárias, como administração de obras, corretagem na compra, venda e aluguel de imóveis, consultoria em gestão empresarial, serviços de arquitetura, desenho técnico relacionado à arquitetura e engenharia, e testes e análises técnicas. A Colliers (NASDAQ, TSX: CIGI) é uma empresa global diversificada de serviços profissionais e gestão de investimentos. Atuam por meio de três plataformas líderes do setor – Serviços Imobiliários, Engenharia e Gestão de Investimentos.

6. Debêntures conversíveis em ações

O Fundo possui investimento em debêntures conversíveis em ações, conforme demonstrado abaixo:

Emissoras	31/12/2024			31/12/2023		
	Quantidade de cotas	Valor justo	%PL	Quantidade de cotas	Valor justo	%PL
Central Capital SPE I S.A.	16.500	15.619	3,94%	14.000	14.426	6,65%
Leblon Rio Empreendimentos Imobiliários S.A.	7.506.097	7.639	1,92%	-	-	-
Prudente de Moraes 331 Empreendimentos Imobiliários S.A.	83.845.000	91.785	23,22%	-	-	-
Total	**91.367.597**	**115.043**	**29,08%**	**14.000**	**14.426**	**6,65%**

Central Capital SPE I S.A.

É uma sociedade de propósito específico, que tem por objetivo o desenvolvimento e implementação, por meio de incorporação imobiliária, de um empreendimento imobiliário de natureza residencial, a ser composto por 8 casas autônomas e que será localizado em terreno que resultar desmembramento dos imóveis localizados na Avenida Professor Fonseca Rodrigues n° 498 e Avenida Professor Fonseca Rodrigues S/N, ambos no alto de Pinheiros, cidade e estado de São Paulo.

As garantidoras são as únicas acionistas da emissora e possuem expertise no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários dessa natureza.

Conversibilidade: As Debêntures poderão, a critério do Debenturista, ser convertidas em número de ações da emissora em conformidade com os termos e condições estabelecidos. Caso o debenturista opte por converter as debêntures, a totalidade ou parte das debêntures, será convertida em ações da emissora no prazo de 15 (quinze) dias após a ocorrência de qualquer dos eventos de inadimplemento mediante um aumento de capital.

Vencimento: As debêntures terão vencimento na data de pagamento integral das debêntures de terceira série, data na qual o debenturista terá direito de solicitar o imediato e pagamento integral de todos os valores em aberto das debêntures. Não obstante, o debenturista poderá, na ocorrência de um evento de inadimplemento, declarar o vencimento antecipado e exigir o pagamento integral e imediato de todo o valor em aberto da dívida.

Remuneração: As debêntures farão jus a uma remuneração mínima, independente do e em adição ao Prêmio, equivalente a variação positiva do Índice de Preço ao Consumidor Ampliado (IPCA) acumulada, acrescida de 12% (doze por cento) ao ano, calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, da data de emissão de cada série de debêntures sobre o seu valor nominal unitário até o pagamento integral de todos os valores em aberto devidos nos termos da escritura de emissão.

1° Emissão
Valor da emissão: 11.499
Quantidade de debêntures: 11.499.000
Valor nominal de cada debênture: R$ 1,00 (um real)
Espécie: Garantia real

2° Emissão
Valor da emissão: 2.500
Quantidade de debêntures: 2.500.000
Valor nominal de cada debênture: R$ 1,00 (um real)
Espécie: Garantia real

3° Emissão
Valor da emissão: 1
Quantidade de debêntures: 1.000
Valor nominal de cada debênture: R$ 1,00 (um real)
Espécie: Garantia real

4° Emissão
Valor da emissão: 2.500
Quantidade de debêntures: 2.500
Valor nominal de cada debênture: R$ 1.000 (mil reais)
Espécie: Garantia real

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o fundo contabilizou a título de “Apropriação de rendimentos de debêntures” o montante de R$ 2.698.

Leblon Rio Empreendimentos Imobiliários S.A.

A emissão foi realizada em série única, composta por até 30.497.345 debêntures nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) emissão de debêntures, conversíveis em ações, com garantia real e fidejussória, em série única, para colocação privada da Leblon Rio Empreendimentos Imobiliários S.A.", conforme aditada.

Foram realizadas as seguintes integralizações no exercício findo em 2024:

Datas dos eventos	Quantidades	Série	Valor Nominal Unitário	Valor justo
16 de setembro de 2024	1.568.126	Única	R$1,00 (um real)	1.568
10 de outubro de 2024	1.842.657	Única	R$1,00 (um real) corrigido pelo IPCA a partir de 12 de setembro de 2024 até 10 de outubro de 2024	1.850
11 de novembro de 2024	2.047.657	Única	R$1,00 (um real) corrigido pelo IPCA conforme acordado entre a Emissora e o Debenturista	2.067
09 de dezembro de 2024	2.047.657	Única	R$1,00 (um real) corrigido pelo IPCA conforme acordado entre a Emissora e o Debenturista	2.078

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o fundo contabilizou a título de "Apropriação de rendimentos de debêntures" o montante de R$ 77.

Prudente de Moraes 331 Empreendimentos Imobiliários S.A.

A emissão foi realizada em 4 (quatro) séries, sendo (i) a primeira série composta por até 8.528 debêntures da 1ª (primeira) série ("debêntures da primeira série"), (ii) a segunda série composta por até 53.710.000,00 (cinquenta e três milhões, setecentas e dez mil) debêntures ("debêntures da segunda série"), (iii) a terceira série composta por até 18.040.000,00 (dezoito milhões e quarenta mil reais) debêntures ("debêntures da terceira série"), e (iv) a quarta série composta por até 57.400 debêntures, nos termos do "instrumento particular de escritura da 1ª emissão de debêntures participativas, conversíveis em ações, com garantia real e fidejussória, em 4 Séries, para colocação privada da Prudente de Moraes 331 Empreendimentos Imobiliários S.A., conforme aditada.

1ª Emissão				
Data	**Quantidades**	**Série**	**Valor Nominal Unitário**	**Valor justo**
13 de março de 2024	2.624.000	1ª série	R$1,00 (um real)	2.624

14 de março de 2024	1.990.232	1ª série	R$1,00 (um real)	1.990
12 de abril de 2024	104.232	1ª série	R$1,00 (um real)	104
24 de abril de 2024	2.665.000	1ª série	R$1,00 (um real)	2.665
07 de maio de 2024	1.101.260	1ª série	R$1,00 (um real)	1.101
20 de maio de 2024	43.276	1ª série	R$1,00 (um real)	43

2ª Emissão				
Data	**Quantidades**	**Série**	**Valor Nominal Unitário**	**Valor justo**
24 de abril de 2024	164.000	2ª série	R$1,00 (um real)	164
07 de maio de 2024	251.740	2ª série	R$1,00 (um real)	252
20 de maio de 2024	79.724	2ª série	R$1,00 (um real)	80
10 de junho de 2024	53.214.536	2ª série	R$1,00 (um real)	53.215

3ª Emissão				
Data	**Quantidades**	**Serie**	**Valor Nominal Unitário**	**Valor justo**
14 de março de 2024	305.768	3ª série	R$1,00 (um real)	306
12 de abril de 2024	305.768	3ª série	R$1,00 (um real)	306
31 de maio de 2024	17.220.000	3ª série	R$1,00 (um real)	17.220

4ª Emissão				
Data	**Quantidades**	**Serie**	**Valor Nominal Unitário**	**Valor justo**
06 de junho de 2024	1.886.000	4ª série	R$1,00 (um real)	1.886
10 de junho de 2024	249.464	4ª série	R$1,00 (um real)	249
08 de julho de 2024	164.000	4ª série	R$1,00 (um real)	164
12 de agosto de 2024	164.000	4ª série	R$1,00 (um real)	164
09 de setembro de 2024	328.000	4ª série	R$1,00 (um real)	328
19 de setembro de 2024	82.000	4ª série	R$1,00 (um real)	82
30 de setembro de 2024	164.000	4ª série	R$1,00 (um real)	164
13 de novembro de 2024	328.000	4ª série	R$1,00 (um real)	328
17 de dezembro de 2024	410.000	4ª série	R$1,00 (um real)	410

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o fundo contabilizou a título de “Apropriação de rendimentos de debêntures” o montante de R$ 7.940.

Movimentação das debêntures conversíveis em ações

Emissores	Saldo em 31/12/2023	Aquisições	Juros	Amortização	Resultado	Saldo em 31/12/2024
Central Capital SPE I S.A.	14.426	2.500	(1.888)	(2.117)	2.698	15.619
Leblon Rio Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	7.562	-	-	77	7.639
Prudente de Moraes 331 Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	83.845	-	-	7.940	91.785
Total	**14.426**	**93.907**	**(1.888)**	**(2.117)**	**10.715**	**115.043**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o fundo contabilizou a título de “Apropriação de rendimentos de debêntures” o montante de R$ 10.715 (2023 – R$ 426).

7. Fatores de riscos

Não obstante a diligência da Administradora e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, de forma não exaustiva (“Fatores de Risco”):

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento de juros e/ou principal pelos emissores dos Valores Mobiliários ou dos Outros Ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo.

Risco relacionado a fatores macroeconômicos e à política governamental: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e dos demais prestadores de serviços do Fundo, tais como a ocorrência de fatos extraordinários, situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem 42 de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e de mudanças legislativas.

Risco de mercado em geral: Consiste no risco de flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como taxa de juros, liquidez, crédito, alterações políticas, econômicas e fiscais.

Riscos relacionados às companhias alvo e aos valores mobiliários de emissão da companhia alvo: Os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelo cotista. A carteira do Fundo está concentrada em valores mobiliários de emissão das companhias alvo. Embora o Fundo tenha sempre participação no processo decisório da respectiva companhia alvo, não há garantias de (a) bom desempenho das companhias alvo, (b) solvência das companhias alvo, e (c) continuidade das atividades das companhias alvo.

Risco sobre a propriedade das companhias alvo: Apesar de a carteira ser constituída, predominantemente, pelos valores mobiliários de emissão das companhias alvo, a propriedade das cotas não confere ao cotista a propriedade direta sobre tais valores mobiliários.

Risco de investimento nas companhias alvo (trabalhista, ambiental, previdenciário, cível, administrativo etc.): O Fundo investe em companhias alvo plenamente constituída e em funcionamento. Desta forma, existe a possibilidade da companhia alvo: (a) estar inadimplente em relação ao pagamento de tributos federais, estaduais ou municipais; (b) descumprir obrigações relativas ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS; (c) possuir considerável passivo trabalhista, ambiental, cível, administrativo, entre outros. Dessa forma, dependendo da complexidade da questão e dos montantes envolvidos, o Fundo e, consequentemente o cotista, poderá ter significativas perdas patrimoniais decorrentes dos eventos indicados acima. Ademais, nos termos da regulamentação, o Fundo deverá participar do processo de tomada de decisões estratégicas das companhias investidas. Tal participação, em razão da responsabilidade a ela inerente, pode sujeitar o Fundo a reivindicações a que ele não estaria sujeito se fosse apenas um investidor passivo. Além disso, há casos em que o Poder Judiciário, notadamente a Justiça do Trabalho, atribui aos acionistas a responsabilidade por passivos de uma companhia independentemente da caracterização dos requisitos necessários para tanto, conforme estabelecidos na legislação brasileira, e independentemente da participação de cada acionista no capital social e/ou na administração da companhia. Em tais hipóteses, não há garantia de que o Fundo terá êxito na defesa de seus interesses, podendo haver prejuízos para o Fundo e seus cotistas.

Risco de perdas e danos das companhias investidas: As companhias investidas podem ser responsabilizadas por perdas e danos causados a terceiros. O Fundo não pode garantir que as apólices de seguro, quando contratadas, serão suficientes em todas as circunstâncias ou contra todos os riscos. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, ou a não observância dos subcontratados em cumprir obrigações indenizatórias assumidas perante as companhias investidas ou em contratar seguros pode ter um efeito adverso para o Fundo. Além disso, o Fundo não pode assegurar que as companhias investidas serão capazes de manter apólices de seguro a taxas comerciais 43 razoáveis ou em termos aceitáveis no futuro. Esses fatores podem gerar um efeito adverso sobre o Fundo e sobre o valor das cotas.

Risco de diluição: O Fundo poderá não exercer o direito de preferência que lhe cabe nos termos das normas legais e contratuais aplicáveis, em quaisquer aumentos de capital que venham a ser realizados pelas companhias alvo. Dessa maneira, caso sejam aprovados quaisquer aumentos de capital da companhia alvo no futuro, o Fundo poderá ter sua participação no capital da companhia alvo diluída.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo adquirirá valores mobiliários de emissão, exclusivamente, das companhias alvo, e poderá adquirir outros ativos de emissão de um ou mais emissores. A carteira do Fundo poderá estar concentrada em valores mobiliários de emissão de uma única companhia alvo (observados os limites de concentração previstos na política de investimento prevista neste Regulamento),

tornando os riscos dos investimentos diretamente relacionados à solvência da companhia alvo. A eventual concentração de investimentos em determinada companhia Alvo ou em outros ativos emitidos por uma mesma entidade podem aumentar a exposição do Fundo e consequentemente, aumentar os riscos de crédito e liquidez.

Risco de patrimônio negativo: a Lei n° 13.874, de 20 de setembro de 2019, aditou o Código Civil e estabeleceu que o regulamento de um fundo de investimento poderá estabelecer a limitação de responsabilidade de cada cotista ao valor de suas cotas, observada regulamentação superveniente da CVM. No entanto, até a data do regulamento, a CVM não regulamentou esse assunto, de forma que (a) não é possível garantir que a limitação de responsabilidade dos cotistas ao valor de suas cotas será aplicável para este Fundo, ou que o texto atual do Regulamento estará em consonância com o da regulamentação superveniente da CVM, e (b) a CVM poderá estabelecer, para tal fim, condições específicas adicionais, que poderão ou não ser atendidas pelo Fundo. A CVM e o poder judiciário ainda não se manifestaram sobre a interpretação da responsabilidade limitada dos cotistas na pendência da referida regulamentação, e não há jurisprudência administrativa ou judicial a respeito da extensão da limitação da responsabilidade dos cotistas, tampouco do procedimento de insolvência aplicável a fundos de investimentos. O Código Civil Brasileiro também passou a estabelecer que os fundos de investimento cujo regulamento estabeleça a responsabilidade limitada de seus cotistas ao valor de suas cotas estarão sujeitos ao regime da insolvência previsto no Código Civil Brasileiro. Nessa hipótese, em caso de insuficiência do patrimônio líquido do Fundo, sua insolvência poderá ser requerida (a) por qualquer dos credores; (b) por decisão da assembleia geral de cotistas; e (c) conforme determinado pela CVM.

Riscos de liquidez dos ativos do Fundo: As aplicações do Fundo nos valores mobiliários apresentam peculiaridades em relação às aplicações usuais da maioria dos fundos de investimento brasileiros, já que não existe, no Brasil, mercado secundário com liquidez garantida.

Risco de liquidez reduzida das cotas e do mercado secundário: O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e, portanto, não será permitido ao Cotista solicitar o resgate de suas cotas a qualquer momento, mas tão somente nas hipóteses previstas no regulamento e nas normas aplicáveis, incluindo o término do prazo de duração e as 44 hipóteses de liquidação antecipada do Fundo. Se, por qualquer motivo, antes de findo tal prazo, o investidor resolva desfazer-se de suas cotas, ele terá que aliená-las privadamente, visto que as cotas não serão registradas para negociação no mercado secundário. Ainda que o fossem, o mercado secundário de cotas de fundos de investimento não apresenta alta liquidez, o que acarretaria dificuldades na alienação dessas cotas e/ou ocasionaria a obtenção de um preço de venda que cause perda patrimonial ao cotista.

Prazo para resgate das cotas: Ressalvada a amortização de cotas do Fundo, pelo fato de o Fundo ter sido constituído sob a forma de condomínio fechado, o resgate de suas cotas somente poderá ocorrer após o término do prazo de duração, ocasião em que o cotista deverá resgatar suas cotas, ou nas hipóteses de liquidação, conforme previsto no regulamento.

Risco de amortização em ativos: Em caso de iliquidez dos valores mobiliários e/ou dos outros ativos do Fundo, as cotas, por orientação da assembleia geral, poderão ser amortizadas mediante entrega de valores mobiliários e/ou de outros ativos ao cotista, proporcionalmente à sua participação no Fundo. Nesse caso, o Cotista poderá encontrar dificuldades para alienar tais ativos entregues como pagamento da amortização.

Resgate por meio da dação em pagamento dos ativos integrantes de carteira do Fundo: O Fundo poderá efetuar o resgate das cotas mediante entrega de bens e direitos, caso ainda existam na carteira do Fundo. Nesse caso, o cotista poderá receber valores mobiliários e/ou outros ativos em dação em pagamento pelo resgate de suas cotas, nas respectivas proporções de participação no Fundo, e poderão encontrar dificuldades para aliená-los.

Risco relacionado ao desempenho passado: Ao analisar quaisquer informações fornecidas em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora /ou os demais prestadores de serviço do Fundo tenham de qualquer forma participado, os investidores 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 e/ou pelas companhias alvo.

Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou ao cotista: A legislação aplicável ao Fundo, ao cotista e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação as leis tributárias e regulamentações específicas do mercado de fundos, está sujeita a alterações. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco de não realização de investimentos pelo Fundo: Os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e o retorno do investimento na companhia alvo pode não ser condizente com o esperado pelo cotista. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estarão disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejável à satisfação da política de investimento do Fundo, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo a não realização dos mesmos.

Risco de potencial conflito de interesses: O Fundo poderá adquirir ativos de emissão da Companhias Alvo, na qual os cotistas detenham ou venha a deter participação acionária, direta ou indiretamente. Além disso, desde que aprovado pelos cotistas reunidos em assembleia geral, o Fundo poderá figurar como contraparte da Administradora, da Gestora, ou dos cotistas, bem como de fundos de investimento ou carteira de valores mobiliários administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou pela Gestora. Desta forma, tais partes poderão eventualmente tomar decisões relacionadas à companhias alvo que possam afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Riscos relacionados ao setor imobiliário: O objetivo do Fundo é realizar investimentos em companhias que atuem no mercado imobiliário. Este setor está sujeito a diversos riscos, incluindo riscos oriundos da legislação ambiental, riscos de preços de mercado, da alteração das leis de zoneamento, da alteração das regras ou práticas do setor financeiro no que se aplica ao financiamento imobiliário, entre outros. O Fundo investirá seus recursos nas companhias investidas que podem estar sujeitas aos impactos em seus ativos decorrentes dos seguintes riscos específicos do mercado imobiliário:

Risco de variação do mercado imobiliário. O mercado imobiliário pode sofrer variações de mercado com relação aos preços cobrados para locação ou venda dos imóveis. A previsão de precificação se baseia em custos cobrados pela concorrência e pode variar significativamente dependendo da localização, economia, inflação e outros fatores. Para cumprir as previsões de precificação e, dessa forma, manter a ocupação, pode ser necessário trabalhar com promoções, reduzindo o preço médio previsto para cada imóvel;

Risco de desapropriação. Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóvel de propriedade das Companhias Investidas por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público;

Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis de propriedade das Companhias Investidas, os recursos obtidos pela cobertura de eventual seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices;

Risco de engenharia e construção. No desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários detidos pelas Companhias Investidas questões técnicas e ligadas à construção dos imóveis não previstas inicialmente podem acarretar custos adicionais e/ou atraso no prazo de conclusão, reduzindo os retornos inicialmente previstos para os investimentos;

Risco de deterioração. O investidor deve ainda observar o potencial econômico dinâmico do imóvel. O imóvel está sujeito à desvalorização tendo em vista fatores como a deterioração do bem decorrente do tempo, do mau uso pelo locatário ou arrendatário ou outras situações não cobertas pelo seguro contratado;

Risco de Alterações nas Leis de Zoneamento. As leis de zoneamento, que regulam a forma da ocupação do território urbano, estão sujeitas a alterações promovidas pelo Poder Legislativo municipal. Caso sejam alteradas as normas de zoneamento em que um empreendimento das companhias investidas esteja em desenvolvimento ou possa vir a ser desenvolvido, o Fundo poderá ser obrigado a adequar o desenvolvimento de tal projeto às novas regras. Com isso, os rendimentos estimados do Fundo poderão não ser obtidos.

Risco de coinvestimento: o Fundo poderá coinvestir com os Cotistas ou terceiros, de forma direta ou por meio de outros veículos de investimento, inclusive aqueles administrados e/ou geridos pela Gestora, os quais poderão ter participações maiores que as do Fundo nas companhias investidas, e em decorrência, maior participação no processo de governança dessas Companhias Investidas. Nesses casos, o Fundo, na posição de acionista minoritário, estará sujeito significativamente aos atos de governança dos membros da gestão, conselho de administração e/ou comitês de governança não indicados pelo Fundo, e cujos interesses podem, por vezes, estar em conflito com os interesses do Fundo. O coinvestimento envolve riscos adicionais que podem não estar presentes em investimentos onde um coinvestidor não está envolvido, incluindo a possibilidade de que um coinvestidor ou coinvestidores venham a tomar decisões (sozinho ou em bloco) ou tenham interesses ou objetivos que são diferentes daqueles do Fundo, inclusive devido a dificuldades financeiras ou outras formas de conduta que afetem o seu comportamento, resultando em um impacto negativo sobre tal investimento. Não há garantia de que direitos usualmente oferecidos a acionistas minoritários estarão disponíveis para o Fundo com relação a qualquer investimento, ou que tais direitos irão proporcionar proteção suficiente dos interesses do Fundo.

Risco de derivativos: Consiste no risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas ao cotista. Mesmo para o Fundo, que utiliza derivativos exclusivamente para proteção das posições à vista, existe o risco da posição não representar um hedge perfeito ou suficiente para evitar perdas ao Fundo.

Risco de doenças globais: Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por seres humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo, em relação às companhias investidas. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças, ou potenciais surtos de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações das Companhias Investidas. Surtos de doenças também podem resultar em políticas de quarentena para a população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e das companhias investidas, bem como afetaria a valorização de cotas do Fundo e seus rendimentos.

Risco de morosidade da justiça brasileira: o Fundo e as companhias investidas poderão ser partes em demandas judiciais, tanto no polo ativo como no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo e/ou as companhias investidas obterão resultados favoráveis nas demandas judiciais. Tais fatos poderão afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios das companhias investidas e/ou das sociedades por elas controladas e, consequentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos cotistas.

Riscos de alterações da legislação tributária: o Governo Federal regularmente introduz alterações na legislação tributária que pode implicar o aumento da carga tributária incidente. Essas alterações incluem possíveis modificações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes e, ocasionalmente, a criação de novos tributos, bem como alterações na sua incidência e revogação de isenções. Os efeitos dessas medidas não podem ser previstos, mas poderão sujeitar as companhias investidas e demais ativos integrantes da carteira, o Fundo e/ou os cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

Outros riscos: o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ao controle da Administradora e da Gestora.

8. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo somente pode operar no mercado de derivativos para: (a) Fins de proteção patrimonial dos valores mobiliários que integram a carteira do Fundo. (b) Envolverem opções de compra ou venda de valores mobiliários das companhias investidas que integram a carteira do Fundo com o propósito de: (i) Ajustar o preço de aquisição da companhia com o consequente aumento ou diminuição futura na quantidade de ações investidas; (ii) Alienar essas ações no futuro como parte de estratégia de desinvestimento.

No exercício de 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não realizou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

9. Período de investimento

O período de investimento são de 3 (três) anos, contados a partir da primeira integralização de cotas, quando o Fundo realizará investimentos exclusivamente em valores mobiliários das sociedades alvo, sendo que tal período pode ser estendido mediante aprovação em assembleia geral. O período de investimento se encerrará em 07 de maio de 2026.

10. Remuneração da administradora

Taxa de administração

Pelos serviços de administração, custódia, controladoria e escrituração de cotas do Fundo, a Administradora e o Gestor fazem jus a uma taxa de administração (“taxa de administração”) conforme o disposto abaixo:

(i) 2% (dois por cento) ao ano, sendo cobrado apenas 0,5% (cinco décimos por cento), até que o percentual de cotas integralizadas atinja 30% (trinta por cento) do capital subscrito, e a cobrança do restante, equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento), será postergada para pagamento nos termos do item.

(ii) (ii) a parcela postergada deverá ser corrigida pela variação positiva do IPCA e paga pelo Fundo em 6 (seis) parcelas mensais, a contar do primeiro mês subsequente à ocorrência do evento descrito no item (i) acima

(iii) a partir da ocorrência do evento descrito no item (i) acima, a taxa de administração passará a ser equivalente a 2% (dois) por cento ao ano e cobrada sobre as bases estabelecidas no caput.

É devido à administradora um valor mínimo mensal de R$ 50., corrigido anualmente com base no IPC-FIPE, ou por outro índice que vier a substituí-lo, a partir da primeira integralização de cotas.

A taxa de administração é calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo apropriada por dia útil, como despesa do Fundo e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês imediatamente subsequente.

A administradora pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração devida.

Taxa de gestão

A gestora, pelo serviço de gestão profissional da carteira do Fundo, faz jus a uma parcela da taxa de administração definida nos termos do contrato de gestão celebrado entre a administradora e a gestora.

Não é devida pelas cotistas classes A (i) a parcela da taxa de administração referente à remuneração pelos serviços de gestão do Fundo.

Taxa de custódia

A remuneração do custodiante será deduzida da taxa de administração e não poderá exceder 0,001% a.a. (um milésimo por cento ao ano) sobre o patrimônio líquido do Fundo, sem prejuízo de eventual valor mínimo mensal, de acordo com os termos acordados entre o custodiante e a administradora.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi apropriada a importância de R$ 19.460 (R$ 2.814 em 2023) a título de despesa com taxa de administração, sendo que R$ 609 se refere a remuneração do Administrador e R$ 18.852, refere-se à remuneração ao gestor. (R$ 388 e respectivamente R$ 2.246)

Taxa de performance

A gestora receberá, a título de participação nos resultados decorrentes do desempenho do Fundo, o prêmio de performance, calculado com base nos critérios descritos abaixo, devido somente pelos cotistas classes B e pelos cotistas classe C.

A cada distribuição do Fundo, a gestora e os cotistas classe B e os cotistas classe C dividirão o montante a ser distribuído de acordo com o procedimento descrito abaixo:

(i) primeiramente, serão realizados os pagamentos integralmente destinados aos cotistas classe B e aos cotistas classe C, pro rata e proporcionalmente ao capital integralizado de cada cotista classe

B e cotista classe C, até que todos os cotistas classe B e cotistas classe C tenham recebido o valor correspondente a 100% (cem por cento) do seu respectivo capital integralizado.

(ii) posteriormente, serão realizados os pagamentos integralmente destinados aos cotistas classe B e aos cotistas classe C, pro rata e proporcionalmente ao capital integralizado de cada cotista classe B e cotista classe C, até que os cotistas classe B e os cotistas classe C tenham recebido o valor correspondente à correção do respectivo hurdle sobre o capital integralizado, até o momento de cada distribuição.

(iii) uma vez atendido o disposto nos incisos (i) e (ii) acima, qualquer amortização de cotas classe B ou cotas classe C subsequente ou resgate de cotas classe B ou cotas classe C, quando da liquidação do Fundo, será destinado da seguinte forma: (a) 80% (oitenta por cento) aos cotistas classe B e aos cotistas classe C, sob a forma de amortização ou resgate das cotas; e (b) 20% (vinte por cento) à gestora, a título de taxa de performance.

A taxa de performance será provisionada e paga por ocasião de cada amortização das cotas classe B e cotas classe C realizada nos termos deste regulamento. Não será devida à gestora qualquer taxa de performance baseada em resultado sobre as cotas classe A.

11. Encargos debitados ao Fundo

Taxas e encargos sobre patrimônio líquido médio dos períodos:

Encargos debitados do Fundo	31/12/2024		31/12/2023	
	R$	% PL médio	R$	% PL médio
Despesas de serviços técnicos especializados	**1.239**	**0,45%**	**192**	**0,13%**
Consultoria e assessoria	457	0,17%	62	0,08%
Honorários advocatícios	634	0,23%	35	0,05%
Auditoria e custódia	149	0,05%	-	0,00%
Escrituração de cotas	-	0,00%	95	0,13%
Despesa remuneração do administrador	**19.460**	**7,07%**	**2.814**	**3,79%**
Taxa de administração	609	0,22%	388	0,52%
Taxa de gestão	18.852	6,85%	2.426	3,27%
Despesas de serviços do sistema financeiro	**263**	**0,10%**	**26**	**0,04%**
Taxa de fiscalização CVM	263	0,10%	26	0,04%
Outras despesas administrativas	**91**	**0,03%**	**-50**	**0,08%**
Taxa Anbima	6	0,00%	-	0,00%

Outras despesas	85	0,03%	58	0,08%
Outras receitas	-	0,00%	(108)	-0,15%
Total	**21.053**	**7,65%**	**2.982**	**4,04%**

O percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, no montante de R$ 275.213 (R$ 74.191 em 2023).

12. Classe de cotas

As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido e são divididas em cotas classe A, cotas classe B e cotas classe C.

As cotas classe A, cotas classe B e as cotas classe C terão os mesmos direitos políticos, observado o disposto neste regulamento.

Enquanto a gestora atuar como gestor do Fundo, a gestora e/ou colaboradores e funcionários da gestora e/ou partes relacionadas da gestora, enquanto titulares de cotas classe A, não têm direito de voto nas assembleias gerais de cotistas, exceto se assim autorizado pela maioria dos demais cotistas presentes na assembleia geral de cotistas.

As cotas classe A, as cotas classe B e as cotas classe C fazem jus a condições distintas de remuneração da Administradora e da gestora

Classe A: A parcela da taxa de administração que cabe à administradora e demais encargos do Fundo, não sendo devida (i) a taxa de performance; e (ii) a parcela da taxa de administração referente à remuneração pelos serviços de gestão do Fundo.

Classe B: A taxa de administração, a taxa de performance e demais encargos do Fundo.

Classe C: A taxa de administração, a taxa de performance e demais encargos do Fundo.

As cotas classe A são destinadas exclusivamente à gestora, colaboradores e funcionários da gestora e/ou partes relacionadas da gestora, os quais deverão manter investimento em cotas classe A do Fundo em montante equivalente a (i) 2% (dois por cento) do capital subscrito do Fundo; ou (ii) o montante de R$ 20.000, o valor que for menor.

As cotas classe B e as cotas classe C são destinadas a Investidores profissionais, observados os termos deste regulamento.

13. Emissão, resgates, amortização e integralização de cotas

a. Emissão de cotas

A primeira emissão de cotas do Fundo foi objeto da oferta pública de distribuição realizada mediante esforços

restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, por intermédio de instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários

O valor mínimo de subscrição no Fundo foi de R$ 5.000, para as cotas classe B e cotas classe C, sendo certo que não há valor mínimo de subscrição para cotas classe A.

Podem ocorrer emissões de novas cotas pela administradora por solicitação da gestora, mediante decisão de assembleia geral e conforme características, respectivas condições para subscrição e integralização aprovadas na assembleia geral que deliberar pela nova emissão, observado o disposto na legislação aplicável. As novas cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais cotas

Ao subscrever cotas do Fundo, cada investidor deverá celebrar com o Fundo um compromisso de investimento e um boletim de subscrição, dos quais deverá constar a quantidade de cotas subscritas e o valor total do investimento que o investidor se obriga a integralizar no decorrer da vigência do Fundo, de acordo com as chamadas de capital realizadas pela administradora.

b. Integralização

A integralização de Cotas deverá ser realizada: (i) em moeda corrente nacional, por meio de transferência eletrônica disponível – TED; ou (ii) por outras formas de transferências de recursos admitidas pelo Banco Central do Brasil; podendo ainda ser admitida, caso a caso, e a critério da Gestora e posterior aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, integralização em Valores Mobiliários que atendam à política de investimento do Fundo.

As cotas podem ser negociadas em mercado secundário através do Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, e/ou outros, ou cedidas por meio de instrumento particular assinado entre cedente e cessionário, desde que o Fundo não esteja processando uma chamada de capital e/ou chamada de ajuste.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve integralizações no montante de R$ 172.240 (R$ 217.497 em 2023).

c. Resgates e amortizações de cotas

Não haverá resgate de cotas, exceto quando do término do prazo de duração ou da liquidação do Fundo. No entanto, a Administradora poderá realizar, conforme orientação do gestor, amortizações parciais das cotas do Fundo, a qualquer tempo, em especial quando ocorrerem eventos de alienação de valores mobiliários de sociedades alvo. A amortização será feita mediante rateio das quantias a serem distribuídas pelo número de cotas integralizadas existentes.

Em caso de iliquidez dos ativos do Fundo, não havendo recursos disponíveis, a amortização das cotas será realizada mediante entrega de valores mobiliários e/ou outros ativos aos cotistas, na proporção das cotas detidas por cada cotista.

Em qualquer hipótese de amortização, inclusive em caso de dação em pagamento de bens e direitos, está se

dará após o abatimento de todas as taxas, encargos, comissões e despesas ordinárias do Fundo tratadas no regulamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve amortização no montante de R$ 8.407 (em 2023 não houve amortização de cotas do Fundo) cotas do Fundo.

14. Evolução do valor da cota e rentabilidade

O valor do patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo no exercício de 31 de dezembro de 2024 e 2023 foram os seguintes:

Informações referentes aos exercícios				
Descrição	**31/12/2024**			
	Fundo	**Classe A**	**Classe B**	**Classe C**
Rentabilidade do Fundo % (*)	3,62%	6,53%	2,57%	0,82%
Patrimônio líquido médio R$/mil	275.213	4.933	151.354	118.694
Valor da cota	1.016,3189	1.072,8736	1.018,2033	1.018,2601
Rentabilidade teórica % (**)	5,83%	8,67%	4,76%	2,96%

Informações referentes aos exercícios				
Descrição	**31/12/2023**			
	Fundo	**Classe A**	**Classe B**	**Classe C**
Rentabilidade do Fundo % (*)	0,02%	(1,94%)	(0,73%)	1,00%
Patrimônio líquido médio R$/mil	74.191	1.676	51.785	21.609
Valor da cota	980,7703	1.007,0960	992,6665	1.009,9764

(*) A rentabilidade obtida pelo Fundo no passado não representa garantia de rentabilidade futura.
(**) A rentabilidade teórica, ou seja, desconsidera o efeito das amortizações ocorridas durante os exercícios.

15. Serviços de gestão, custódia, tesouraria e outros serviços contratados

As cotas de fundos de investimento são custodiadas pelos respectivos administradores dos fundos e as ações de companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado encontram-se registradas nos livros sociais da própria companhia investida. Os serviços são prestados por:

Custódia: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Controladoria:	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Central Capital Gestão de Recursos S.A.
Tesouraria:	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

16. Transações com partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 as transações com partes relacionadas, resumiam-se em serviço de administração e gestão pela BRL Trust Investimentos Ltda e respectivamente Central Capital Gestão de Recursos S.A., e pela prestação de serviços de custódia pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (empresa ligada a Administradora), conforme demonstrado na NE nº 10.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R$ 1.192 (R$ 1.105 em 2023) provisionado como de taxa de administração e gestão a pagar.

17. Divulgação de informações

A Administradora coloca à disposição dos interessados, em sua sede e/ou site, as seguintes informações:

Quadrimestral, em até 15 dias após o encerramento do trimestre civil a que se referirem, as informações referidas no informe quadrimestre;

Semestralmente, em até 150 dias após o encerramento do semestre a que se referirem, a composição da carteira, discriminando quantidade e espécie dos títulos e valores mobiliários que a integram.

Anualmente, no prazo de até 150 dias contados a partir do encerramento do exercício, as demonstrações financeiras acompanhadas do parecer do auditor independente e do relatório da Administradora e gestor

18. Tributação

Os rendimentos auferidos na amortização de cotas do Fundo ficam sujeitos ao imposto de renda na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento) incidente sobre a diferença positiva entre o valor de amortização ou liquidação e o custo de aquisição das cotas.

A forma de apuração e de retenção de imposto de renda na fonte descrita acima não se aplica aos cotistas que estão sujeitos a regimes de tributação diferenciados, nos casos previstos na legislação em vigor.

De acordo com o decreto nº 8.325 de 7 de outubro de 2014, passa a vigorar a partir desta data a alíquota de IOF de 0% nas liquidações de operações de câmbio para ingresso de recursos no País, realizadas por investidor estrangeiro, para aplicação no mercado financeiro e de capitais.

Lei nº 14.754

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova 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 investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários (“FII”), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio (“FIAGRO”), fundos de investimentos em participações em infraestrutura (“FIPs-IE”), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

O Fundo foi classificado como entidade de investimentos, portanto não incide o recolhimento do imposto períodico (“come-cotas”).

19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Resolução CVM nº 162, da Comissão de Valores mobiliários, não foi registrado pagamentos por serviços prestados pelo auditor externo do Fundo, além dos honorários de auditoria das demonstrações financeiras. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente promover os interesses destes.

20. Demandas judiciais

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

21. Alterações estatutárias

Não houve alterações estatutárias exercício fundo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

22. Informações adicionais

Poderes de representação

A administradora poderá praticar todos os atos necessários à administração do Fundo para exercer os direitos inerentes à carteira, inclusive o de comparecer e votar em assembleias gerais e/ou especiais das Companhias Investidas de qualquer natureza e/ou assembleias gerais de cotistas de fundos de investimentos cujas cotas venham a compor a carteira do Fundo”, conforme estabelecido pelo regulamento do Fundo.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM nº 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM 555. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, tendo os fundos em funcionamento adaptação até 31 de dezembro de 2024.

Adicionalmente, a CVM publicou no dia 28 de março de 2023 a Resolução CVM nº 181, alterando a Resolução CVM nº 175 acima, sobre fundos de investimento. Entre outros pontos, a Resolução CVM nº 181 altera a entrada em vigor das novas regras de fundos de investimento para 02 de outubro de 2023.".

Adicionalmente, a CVM publicou no dia 31 de maio de 2023 a Resolução CVM nº 184, alterando a Resolução CVM nº 175 acima, sobre fundos de investimento. Entre outros pontos, a Resolução CVM n° 184 que constitui o marco regulatório dos fundos de investimento, e acrescenta nove anexos normativos à nova norma de fundos de investimentos para 02 de outubro de 2023.

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova 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 investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

23. Eventos subsequentes

PAISA SPE III Ltda

Em contrato de compra e venda, realizado dia 23 de outubro de 2024, o fundo deliberou a venda de 100% da companhia PAISA SPE III Ltda. O valor acordado é baseado nas seguintes premissas:

➢ Preço médio da Tabela Longa (10% sinal, 20% obra e 70% chaves) de venda: R$ 33.000,00 por m² o Data base: março de 2024

* Percentual do VGV do Vendedor: 61,5% sobre o VGV.

Caso seja devido o pagamento de outorga para aprovação do projeto, o valor devido será pago integralmente

pela Compradora, sendo descontado do respectivo Percentual do VGV do Vendedor 0,5% (meio ponto percentual) a cada R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) de outorga, limitado ao desconto máximo de 2,0% (dois por cento), de forma que o Percentual do VGV do Vendedor seja de no mínimo 59,5%. O valor do Percentual do VGV do Vendedor acima previsto poderá ser alterado conforme aplicável os dispositivos constantes nas Cláusulas 3.5 e 3.6 do Contrato.

PAISA SPE X Ltda

No instrumento particular de constituição, da companhia PAISA SPE X Ltda, datado de 15 de fevereiro de 2024, foi subscrito e integralizado em moeda corrente nacional R$ 10, divididos em 10.000 cotas.

Na data de 15 de fevereiro de 2024 foi deliberado o aumento de capital social da sociedade, no montante de R$ 21.990, com a criação de 21.990.000 novas cotas, todas com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada, subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, mediante (i) R$ 21.899 em moeda corrente nacional; e R$ 91 em despesas em benefício da Sociedade, conforme Notas Fiscais pagas pelo Fundo.

Na data de 21 de janeiro de 2025 foi deliberado o aumento de capital social, no montante de R$ 500, com a criação de 500.000 novas cotas, todas subscritas e a serem integralizados em moeda corrente nacional.

Plantas Sao Paulo II S.A. (Debêntures conversíveis em ações)

No instrumento particular de escritura da 1ª emissão privada de debêntures conversíveis em ações, com garantia real e fidejussória, em 2 séries, da Plantas São Paulo II S.A. da data de 04 de fevereiro de 2025, foi subscrita em emissão privada de 15.000.000 de Debêntures, em duas séries. A primeira série consistirá em 1.000.000 de debêntures e a segunda série em 14.000.000 Debêntures. O valor total da emissão será de até R$ 15.000, sendo a primeira série no valor total de R$ 1.000 e a segunda série no valor total de R$ 14.000. O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1,00 (um real). As Debêntures serão nominativas e registradas em livro.

* * *

Luiz Carlos Altemari
Contador CRC 1SP16561-7

Marcelo Vieira Francisco
Diretor responsável