

Demonstrações Financeiras
AQUISIÇÃO DE UNIDADES FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ nº 54.010.546/0001-52)

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 16.695.922/0001-09)

Em 31 de dezembro de 2024
Com Relatório dos Auditores Independentes
sobre as demonstrações financeiras

AQUISIÇÃO DE UNIDADES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 54.010.546/0001-52

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 16.695.922/0001-09

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em 31 de dezembro de 2024

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanço patrimonial	5
Demonstração do resultado.....	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstração dos fluxos de caixa – método indireto	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Cotistas e à Administradora do
Aquisição de Unidades Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Aquisição de Unidades Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada** (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 25 de março de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, bem como, as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Aquisição de Unidades Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada** em 31 de dezembro de 2024, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 25 de março de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2024. 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 os assuntos abaixo, as descrições de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, são apresentados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras.

Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

Imóveis destinados à venda

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui 103,62% de seu patrimônio líquido representado por imóveis destinados à venda. Devido ao fato desse ativo ser um dos principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento do resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) analisamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para venda fornecidos pela Administração do Fundo; (ii) revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo da propriedade para venda, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas; (iii) realizamos análise das matrículas e/ou outras documentações comprobatórias para teste de existência. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a existência dos ativos, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do fundo foi considerado como um principal assunto por: (i) representar o valor do investimento dos cotistas e ser impactado diretamente por todos os fatores de risco descritos na nota explicativa nº 6; (ii) pelo fato dos investimentos do fundo não serem garantidos pelo Administrador e pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) o exame das respectivas movimentações; e (ii) o exame das respectivas liquidações financeiras através dos extratos de conta corrente do Fundo.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma 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 uma 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.
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio para expressar uma opinião sobre o balanço patrimonial. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria sobre a posição patrimonial e financeira.

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

São Paulo, 31 de março de 2025.

Confiance Auditores Independentes
CRC-SP Nº 2SP022750/O-8



José Júlio de Sousa Pereira
Contador
CRC-SP Nº 1SP094178/O-3

AQUISIÇÃO DE UNIDADES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.010.546/0001-52

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922.001/09

Balço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais)

Ativo	Qtde	31/12/2024	% sobre o patrimônio líquido
Ativo circulante		69.735	109,14
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)		3.526	5,52
Cotas de fundos de investimento em renda fixa	2.984	3.526	5,52
Imóveis		66.206	103,62
Cessão de direitos sobre unidades imobiliárias (Nota 5)		79.390	124,25
Recompra parcial de imóveis		(13.184)	(20,63)
Despesas antecipadas		3	-
Total do ativo		69.735	109,14
Passivo			
Passivo circulante		5.839	9,14
Encargos a pagar		5.839	9,14
Obrigações por aquisição (Nota 5.c)		2.382	3,73
Amortização a pagar		2.593	4,06
Dividendos a pagar (Nota 11)		844	1,32
Taxa de administração (Nota 13.a)		14	0,02
Taxa de gestão (Nota 13.a)		6	0,01
Total do passivo		5.839	9,14
Patrimônio líquido		63.896	100,00
Cotas integralizadas		63.165	98,86
Distribuição de resultados		(6.692)	(10,47)
Gastos na emissão de cotas		(150)	(0,23)
Lucros acumulados		7.573	11,85
Total do passivo e patrimônio líquido		69.735	109,14

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AQUISIÇÃO DE UNIDADES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.010.546/0001-52

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922.001/09

Demonstração do Resultado

Período de 25 de março de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais)

Composição do resultado do período	De 25/03/2024 a 31/12/2024
Resultado de natureza imobiliária (Nota 5.a)	7.677
Resultado com prêmio de aquisição	7.677
Outros ativos financeiros (Nota 4)	88
Resultado com cota de fundo de renda fixa	88
Demais despesas (Nota 13.b)	(192)
Taxa de administração (Nota 13.a)	(111)
Taxa de gestão (Nota 13.a)	(55)
Despesa do sistema financeiro	(14)
Taxa de consultoria	(12)
Resultado líquido do período	7.573

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

AQUISIÇÃO DE UNIDADES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.010.546/0001-52

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922.001/09

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Período de 25 de março de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos na emissão</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 25 de março de 2024	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Emissão de cotas (Nota 10.a)	75.151	-	-	-	75.151
Amortização de cotas no período (Nota 10.b)	(11.986)	-	-	-	(11.986)
Gastos na emissão de cotas	-	(150)	-	-	(150)
Distribuição de resultado (Nota 11)	-	-	(6.692)	-	(6.692)
Resultado líquido do período	-	-	-	7.573	7.573
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>63.165</u>	<u>(150)</u>	<u>(6.692)</u>	<u>7.573</u>	<u>63.896</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

AQUISIÇÃO DE UNIDADES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.010.546/0001-52

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922.001/09

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto

Período de 25 de março de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais)

	De 25/03/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Lucro líquido do período	7.573
Ajuste para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa	
Resultado com prêmio de aquisição	(7.677)
Resultado com cota de fundo de renda fixa	(88)
(=) Resultado líquido ajustado	(192)
Variação de ativos/passivos	
Cessão de direitos sobre unidades mobiliárias	(56.147)
Cotas de fundos de renda fixa	(3.438)
Despesas antecipadas	(3)
Taxa de administração	14
Taxa de gestão (Nota 13.a)	6
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	(59.760)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Emissão de cotas	75.151
Amortização de cotas	(9.393)
Gastos na emissão de cotas	(150)
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(5.848)
(=) Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	59.760
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-
Caixa e equivalente de caixa no início do período	-
Caixa e equivalente de caixa no final do período	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

AQUISIÇÃO DE UNIDADES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.010.546/0001-52

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 25 de março de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

1. Contexto operacional

O **Aquisição de Unidades Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada** (“Fundo”), é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e regido por seu regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo foi constituída em 21 de fevereiro de 2024 e iniciou suas atividades em 25 de março de 2024. A Classe conta com uma única classe de Cotas (“Classe”).

A Classe é destinada a investidor profissional, assim definidos no Art. 11 da Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021.

A Classe única tem por objetivo proporcionar aos cotistas da Classe a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida em regulamento, por meio de aplicação preponderantemente na aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, em especial, imóveis residenciais ou comerciais construídos ou em construção localizados no território nacional, com ônus reais ou não, e, complementarmente, nos seguintes ativos, e demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam à Classe Única investir em quaisquer direitos reais sobre Imóveis, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários.

Adicionalmente, a Classe única poderá investir em ativos de liquidez conforme disposto na política de investimento da Classe única definida no Capítulo – 3 do regulamento.

O objetivo da Classe única não representa, sob qualquer hipótese, garantia da Classe única ou de seus prestadores de serviços essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.

Os investimentos na Classe não são garantidos pelo administrador, gestora e qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). A Classe adota para seus Cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175/2022.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

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

AQUISIÇÃO DE UNIDADES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.010.546/0001-52

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 25 de março de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

As demonstrações financeiras do período de 25 de março de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, foram aprovadas pela administradora da Classe em 31 de março de 2025 que autorizou sua divulgação.

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

O caixa e equivalente de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo, de três meses ou menos.

c) Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado de cotas de fundos de renda fixa”.

d) Cessão de direitos sobre unidades imobiliárias

Imóveis destinados à venda

São contabilizados pelo custo de aquisição dos direitos e classificados na categoria de imóveis destinados à venda.

Redução ao valor recuperável (impairment)

A Administração do Fundo verifica anualmente se os valores registrados dos seus ativos foram impactados em decorrência de eventos ou circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas. Se, em virtude disso, os ativos sofreram perda do valor recuperável, é constituída uma provisão para perda ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável.

AQUISIÇÃO DE UNIDADES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.010.546/0001-52

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 25 de março de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

e) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

f) Fluxo de caixa

Para fins de demonstração do fluxo de caixa a Classe utiliza o método indireto.

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata.

4. Títulos e valores mobiliários

Composição da carteira

Descrição	Em 31 de dezembro de 2024		
	Qtde	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Cotas de fundos			
Renda fixa	2.984	3.526	
ID RF Longo Prazo FIC FI (a)	2.984	3.526	Sem vencimento

- a) O ID RF Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento (“CNPJ nº 50.269.714/0001-78”), constituído em 05 de abril de 2023 sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas atividades em 01 de junho de 2023. Tem como objetivo proporcionar a valorização de suas cotas mediante aplicação de seus recursos, de forma preponderante, em ativos de renda fixa, inclusive cotas de fundos de investimento, com carteira de longo prazo, disponíveis no mercado.

O ID RF LP FIC FI teve suas demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de julho de 2024 devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 23 de setembro de 2024, sem modificação de opinião.

No período de 25 de março de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 a Classe apropriou receitas com cotas de fundos no valor de R\$ 88, registradas na rubrica de “Outros ativos financeiros – Resultado com cotas de fundos de renda fixa”.

AQUISIÇÃO DE UNIDADES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.010.546/0001-52

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 25 de março de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

5. Cessão de direitos sobre unidades imobiliárias

a) Imóveis destinados à venda

Em 31 de Dezembro de 2024, os direitos imobiliários adquiridos correspondem aos seguintes imóveis:

<u>Empreendimento</u>	<u>Vendedora</u>	<u>Unidade</u>	<u>Matrícula</u>	<u>Custo em 31/12/2024</u>
Upcon Itacema	Construcompany	76	197.887	1.573
Upcon Itacema	Construcompany	56	197.878	813
Upcon Itacema	Construcompany	36	197.868	1.079
Lacerda	Construcompany	71	157.652	1.643
Lacerda	Construcompany	72	157.653	1.643
Open Mind	Hesa 183	3.114	382.749	376
Open Mind	Hesa 183	2.014	382.749	344
Open Mind	Hesa 183	1.804	382.749	1.213
Open Mind	Hesa 183	405	382.749	365
Open Mind	Hesa 183	612	382.749	635
Open Mind	Hesa 183	2.413	382.749	348
Open Mind	Hesa 183	1.113	382.749	308
Open Mind	Hesa 183	2.106	382.749	442
Open Mind	Hesa 183	1.511	382.749	699
Open Mind	Hesa 183	1.714	382.749	334
Open Mind	Hesa 183	603	382.749	1.074
Open Mind	Hesa 183	3.007	382.749	392
Open Mind	Hesa 183	2.113	382.749	338
Open Mind	Hesa 183	2.003	382.749	1.262
Open Mind	Hesa 183	605	382.749	378
Open Mind	Hesa 183	811	382.749	656
Open Mind	Hesa 183	1.203	382.749	1.166
Open Mind	Hesa 183	2.714	382.749	366
Open Mind	Hesa 183	3.102	382.749	482
Open Mind	Hesa 183	3.003	382.749	1.361
Open Mind	Hesa 183	2.506	382.749	455
Open Mind	Hesa 183	1.812	382.749	721
Open Mind	Hesa 183	2.607	382.749	381
Open Mind	Hesa 183	3.012	382.749	813
Open Mind	Hesa 183	2.808	382.749	381
Open Mind	Hesa 183	2.214	382.749	344
Open Mind	Hesa 183	1.406	382.749	415
Open Mind	Hesa 183	1.412	382.749	699
Open Mind	Hesa 183	2.813	382.749	359
Open Mind	Hesa 183	1.813	382.749	328
Open Mind	Hesa 183	2.706	382.749	469
Metropolitan Vila Nova	Hesa 202	1.402	382.749	2.878

AQUISIÇÃO DE UNIDADES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.010.546/0001-52

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 25 de março de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

Metropolitan Vila Nova	Hesa 202	1.404	204.244	1.800
Metropolitan Vila Nova	Hesa 202	1.401	204.244	2.823
Metropolitan Vila Nova	Hesa 202	1.403	204.244	1.794
Metropolitan Vila Nova	Hesa 202	704	204.244	1.800
Metropolitan Vila Nova	Hesa 202	603	204.244	1.794
New Patteo Osasco 2	Hesa 208	152	4.975	407
New Patteo Osasco 2	Hesa 208	201	4.975	339
New Patteo Osasco 2	Hesa 208	225	4.975	416
New Patteo Osasco 2	Hesa 208	71	4.975	311
New Patteo Osasco 2	Hesa 208	186	4.975	326
New Patteo Osasco 2	Hesa 208	116	4.975	308
New Patteo Osasco 2	Hesa 208	174	4.975	405
New Patteo Osasco 2	Hesa 208	133	4.975	330
New Patteo Osasco 2	Hesa 208	161	4.975	330
New Patteo Osasco 2	Hesa 208	165	4.975	394
New Patteo Osasco 2	Hesa 208	212	4.975	430
New Patteo Osasco 2	Hesa 208	83	4.975	311
New Patteo Osasco 2	Hesa 208	115	4.975	383
New Patteo Osasco 2	Hesa 208	112	4.975	396
New Patteo Osasco 2	Hesa 208	134	4.975	394
New Patteo Osasco 2	Hesa 208	213	4.975	349
New Patteo Osasco 2	Hesa 208	121	4.975	321
New Patteo Osasco 2	Hesa 208	182	4.975	419
New Patteo Osasco 2	Hesa 208	204	4.975	405
New Patteo Osasco 2	Hesa 208	76	4.975	299
My Way Guanabara 1	Hesa 85	1.603	156.482	419
My Way Guanabara 1	Hesa 85	1.902	156.482	419
My Way Guanabara 1	Hesa 85	309	156.482	419
My Way Guanabara 1	Hesa 85	708	156.482	419
My Way Guanabara 1	Hesa 85	1.708	156.482	419
My Way Guanabara 1	Hesa 85	502	156.482	419
My Way Guanabara 1	Hesa 85	1.209	156.482	419
My Way Guanabara 1	Hesa 85	1.502	156.482	419
My Way Guanabara 1	Hesa 85	208	156.482	419
My Way Guanabara 1	Hesa 85	1.303	156.482	419
My Way Guanabara 1	Hesa 85	509	156.482	419
My Way Guanabara 1	Hesa 85	1.609	156.482	419
My Way Guanabara 1	Hesa 85	2.003	156.482	419
My Way Guanabara 1	Hesa 85	108	156.482	419
My Way Guanabara 1	Hesa 85	403	156.482	419
My Way Guanabara 1	Hesa 85	809	156.482	419
My Way Guanabara 1	Hesa 85	1.803	156.482	419
My Way Guanabara 1	Hesa 85	2.009	156.482	419
My Way Guanabara 1	Hesa 85	408	156.482	419
My Way Guanabara 1	Hesa 85	109	156.482	419
My Way Guanabara 1	Hesa 85	1.908	156.482	419

AQUISIÇÃO DE UNIDADES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.010.546/0001-52

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 25 de março de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

My Way Guanabara 1	Hesa 85	302	156.482	419
My Way Guanabara 1	Hesa 85	1.009	156.482	419
My Way Guanabara 1	Hesa 85	1.402	156.482	419
My Way Guanabara 1	Hesa 85	1.702	156.482	419
My Way Guanabara 1	Hesa 85	2.002	156.482	419
My Way Guanabara 1	Hesa 85	102	156.482	419
My Way Guanabara 1	Hesa 85	1.809	156.482	419
My Way Guanabara 1	Hesa 85	1.508	156.482	419
My Way Guanabara 1	Hesa 85	203	156.482	419
My Way Guanabara 1	Hesa 85	809	156.482	419
My Way Guanabara 2	Hesa 85	508	156.482	407
My Way Guanabara 2	Hesa 85	303	156.482	400
My Way Guanabara 2	Hesa 85	909	156.482	399
My Way Guanabara 2	Hesa 85	1.808	156.482	439
My Way Guanabara 2	Hesa 85	1.608	156.482	439
My Way Guanabara 2	Hesa 85	402	156.482	392
My Way Guanabara 2	Hesa 85	1.909	156.482	430
My Way Guanabara 2	Hesa 85	1.309	156.482	414
My Way Guanabara 2	Hesa 85	1.703	156.482	439
My Way Guanabara 2	Hesa 85	1.509	156.482	414
My Way Guanabara 2	Hesa 85	202	156.482	384
My Way Guanabara 2	Hesa 85	1.002	156.482	407
My Way Guanabara 2	Hesa 85	1.709	156.482	422
My Way Guanabara 2	Hesa 85	1.602	156.482	422
My Way Guanabara 2	Hesa 85	602	156.482	392
My Way Guanabara 2	Hesa 85	1.302	156.482	415
My Way Guanabara 2	Hesa 85	209	156.482	384
My Way Guanabara 2	Hesa 85	709	156.482	399
My Way Guanabara 2	Hesa 85	1.403	156.482	431
My Way Guanabara 2	Hesa 85	409	156.482	393
My Way Guanabara 2	Hesa 85	2.008	156.482	447
My Way Guanabara 2	Hesa 85	1.109	156.482	407
Moema Signature	Livina	701	238.782	1.991
Moema Signature	Livina	901	238.782	2.051
Moema Signature	Livina	1.101	238.782	2.112
Casa Morumbi	Rovic	1	268.090	5.067
Itá Conceição	Rovic	905	197.271	299
Itá Conceição	Rovic	104	197.271	155
Itá Conceição	Rovic	111	197.271	261
Itá Conceição	Rovic	107	197.271	249
Itá Conceição	Rovic	108	197.271	323
Total				79.390

No período de 25 de março de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, a Classe apropriou receita, a título de prêmio, o montante de R\$ 7.677.

AQUISIÇÃO DE UNIDADES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.010.546/0001-52

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 25 de março de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

(i) Upcon Itacema e Lacerda

Em 05 de abril de 2024 foi celebrado o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças no qual a Classe adquiriu os seguintes imóveis a seguir descritos:

- (i) Os apartamentos duplex nº 76, nº 56 e nº 36 , em construção, localizado no 3º/4º pavimentos do Edifício Residencial Upcon Itacema, situado na Rua Itacema nº 65, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, registrados sob matrícula nº197.887, nº 197.888, e nº 197.868 do 16º Tabelião de Notas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo,
- (ii) Os escritórios nº 71 e nº72, localizado no 6º pavimento (7º andar) do Subsetor Escritórios do Setor Não Residencial do condomínio "Lacerda", a Rua Senador Cesar Lacerda Vergueiro, nº 380 e Rua Paulistânia, nº 258, no 39º subdistrito, Vila Madalena, sob matrícula nº 157.652 e nº157.653 do 14º Tabelião de Notas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

O preço total para aquisição dos Imóveis é de R\$ 6.750 que deverá pagos pela Classe da seguinte forma:

- (i) R\$ 6.548. em uma única parcela, à vista, em até 10 dias úteis;e
- (ii) R\$ 202 no prazo de 02 (dois) anos contados na data de assinatura do contrato.

A Classe celebrou Instrumento Particular de Opção de Compra e Opção de Venda de Imóveis e Outras Avenças pelo qual a Construcorporação Construção E Incorporação Ltda., se comprometeu a vender, e a Classe, por sua vez, se comprometeu a adquirir os Imóveis, pelo preço aquisição total de R\$ 6.750. Em razão do contrato a vendedora é detentora dos direitos aquisitivos sobre os imóveis. Em compensação da outorga da opção de compra, a vendedora pagará mensalmente a Classe, a partir do primeiro mês após o desembolso pelo comprador do preço de aquisição previsto no compromisso de venda e compra e até a data de exercício da Opção de Compra dos Imóveis e/ou Opção de Venda dos Imóveis, e efetivo pagamento da integralidade do preço de exercício da opção de compra uma remuneração a ser calculada sempre em relação ao saldo não pago pela vendedora a Classe do preço de exercício da opção , equivalente a 100% variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, , acrescida exponencialmente de um spread de 5% ao ano. Excepcionalmente, na primeira data de pagamento do prêmio mensal, a vendedora pagará a Classe, uma compensação adicional de 0,88% calculada em relação ao preço de aquisição.

(ii)Open Mind

Em 27 de junho de 2024, foi celebrado o Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidades Autônomas a serem Construídas e Outras Avenças, originalmente datado de 15 de dezembro de 2023. Considerando o interesse do Valora FII em integrar o quadro de cotistas da Classe, foram cedidas as futuras unidades autônomas 405, 605, 1406, 2106, 2506, 2706, 612, 811, 1412, 1511, 1812, 3012, 603, 1203, 1804, 2003, 3003, 1113, 1714, 1813, 2014, 2113, 2214, 2413, 2714, 2813, 3114, 2607, 2808, 3007, 3102 do 'Condomínio Residencial Open Mind & Quantum HBR Corporate e Mall', a ser construído sobre o imóvel registrado na matrícula nº 382.749, do 11º Oficial de Registro de

AQUISIÇÃO DE UNIDADES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.010.546/0001-52

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 25 de março de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

Imóveis de São Paulo – SP. O empreendimento está localizado na Rua Enxovia, Vila São Francisco, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Em contrapartida à cessão, o Valora FII subscreveu 174.431 cotas do FII Aquisição de Unidades, as quais são integralizadas, por meio da cessão dos direitos e obrigações decorrentes do compromisso.

Através do Primeiro Aditamento Ao instrumento Particular de Opção de Compra e Opção de Venda de Unidades Autônomas e Outras Avenças do dia 27 de junho de 2024, para formalizar a sub-rogação, pela Classe, na qualidade de sucessor legal do Valora FII, de todos os direitos e obrigações do Valora FII decorrentes do compromisso da opção de compra e de venda junto a Hesa 183 – Investimentos Imobiliários Ltda como vendedora. Sendo que em compensação da outorga da opção de compra, a vendedora paga mensalmente a Classe, a partir do primeiro mês após o desembolso pelo comprador do preço de aquisição previsto no compromisso de venda e compra e até a data de exercício da Opção de Compra dos Imóveis e/ou Opção de Venda dos Imóveis, e efetivo pagamento da integralidade do preço de exercício da opção de compra uma remuneração a ser calculada sempre em relação ao saldo não pago pela vendedora a Classe do preço de exercício da opção, equivalente a 100% variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, , acrescida exponencialmente de um spread de 4,20% ao ano. Excepcionalmente, na primeira data de pagamento do prêmio mensal, a vendedora pagará a Classe, uma compensação adicional de 1,29% calculada em relação ao preço de aquisição.

(iii) Metropolitan Vila Nova

Em 28 de março de 2024, foi celebrado o Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidades Autônomas a serem Construídas e Outras Avenças, originalmente datado de 12 de setembro de 2023. Considerando o interesse em ceder a Classe, de forma onerosa, todos os seus direitos e obrigações decorrentes do compromisso, foram adquiridas as futuras unidades autônomas nºs 603, 704, 1401, 1402, 1403 e 1404, do condomínio “Edifício Metropolitan Vila Nova By Helbor” a ser construído sobre o imóvel objeto da matrícula nº 204.244, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP, localizado na Cidade de São Paulo, Rua João Lourenço, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista. O preço designado pelo Valora FII para a Cessão é de R\$ 12.502, sem qualquer reajuste sendo pago pela Classe em até 5 (cinco) dias úteis.

Em 28 de março de 2024, através do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Opção de Compra e Opção de Venda de Unidades Autônomas e Outras Avenças, sendo que originalmente, em 22 de setembro de 2023, a Hesa 202 – Investimentos Imobiliários Ltda, o Valora FII e a Helbor firmaram o referido instrumento, cujo objeto compreende: (i) uma Opção de Venda e (ii) uma Opção de Compra, para a alienação e aquisição das Unidades Autônomas ou dos direitos a elas relacionados. Em contrapartida, pela outorga da Opção de Compra, a Vendedora pagaria mensalmente ao Comprador, a partir do primeiro mês após o desembolso do Preço de Aquisição previsto na Promessa de Venda e Compra e até a data de exercício da Opção de Compra ou Opção de Venda das Unidades Autônomas, bem como o efetivo pagamento da integralidade do Preço de Exercício da Opção de Compra ou Opção de Venda, conforme aplicável, uma remuneração calculada sobre o saldo não pago pela Vendedora ao

AQUISIÇÃO DE UNIDADES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.010.546/0001-52

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 25 de março de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

Comprador referente ao Preço de Exercício da Opção de Compra ou da Opção de Venda. Essa remuneração será equivalente a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, acrescida exponencialmente de um spread de 4,20% ao ano. Excepcionalmente, na primeira data de pagamento do Prêmio Mensal, a Vendedora pagará ao Comprador uma compensação adicional de 1,2%, calculada sobre o Preço de Aquisição. Tendo em vista a cessão de direitos e obrigações, houve a formalização da cessão, pelo Valora FII à Classe, de todos os direitos e obrigações decorrentes da Opção de Venda e Compra.

(iv) New Patteo Osasco 2

Em 27 de julho de 2024, foi celebrado o Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidades Autônomas a serem Construídas e Outras Avenças, originalmente datado de 15 de dezembro de 2023. Considerando o interesse do Valora FII em integrar o quadro de cotistas da Classe, foram cedidas as futuras unidades autônomas nºs 201, 161, 121, 71, 212, 182, 152, 112, 213, 133, 83, 204, 174, 134, 225, 165, 115, 186, 116 e 76, do “Condomínio Helbor New Patteo Osasco”, a ser construído sobre o imóvel objeto da matrícula nº 4.975, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Osasco - SP, localizado na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Avenida Analice Sakatauskas e Avenida Prefeito Hirant. Em contrapartida à Cessão, o Valora FII subscreve 70.832 quotas da Classe por meio da cessão dos direitos e obrigações decorrentes do compromisso.

Em 27 de julho de 2024, através do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Opção de Compra e Opção de Venda de Unidades Autônomas e Outras Avenças, sendo que originalmente, em 15 de dezembro de 2023, a Hesa 208 – Investimentos Imobiliários Ltda, o Valora FII e a Helbor firmaram o referido instrumento, cujo objeto compreende: (i) uma Opção de Venda e (ii) uma Opção de Compra, para a alienação e aquisição das Unidades Autônomas ou dos direitos a elas relacionados. Em contrapartida, pela outorga da Opção de Compra, a Vendedora pagaria mensalmente ao Comprador, a partir do primeiro mês após o desembolso do Preço de Aquisição previsto na Promessa de Venda e Compra e até a data de exercício da Opção de Compra ou Opção de Venda das Unidades Autônomas, bem como o efetivo pagamento da integralidade do Preço de Exercício da Opção de Compra ou Opção de Venda, conforme aplicável, uma remuneração calculada sobre o saldo não pago pela Vendedora ao Comprador referente ao Preço de Exercício da Opção de Compra ou da Opção de Venda. Essa remuneração será equivalente a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, acrescida exponencialmente de um spread de 4,20% ao ano. Excepcionalmente, na primeira data de pagamento do Prêmio Mensal, a Vendedora pagará ao Comprador uma compensação adicional de 1,2%, calculada sobre o Preço de Aquisição. Tendo em vista a cessão de direitos e obrigações, houve a formalização da cessão, pelo Valora FII à Classe, de todos os direitos e obrigações decorrentes da Opção de Venda e Compra.

AQUISIÇÃO DE UNIDADES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.010.546/0001-52

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 25 de março de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

(v) My Way Guanabara 1

Em 28 de março de 2024, foi celebrado o Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidades Autônomas a serem Construídas e Outras Avenças, originalmente datado de 25 de setembro de 2023. Considerando o interesse em ceder a Classe, de forma onerosa, todos os seus direitos e obrigações decorrentes do compromisso, foram adquiridas as futuras unidades autônomas nºs 109, 208, 309, 408, 509, 708, 809, 1009, 1209, 1508, 1609, 1708, 1809, 1908, 2009, 102, 203, 302, 403, 502, 702, 1303, 1402, 1502, 1603, 1702, 1803, 1902, 2003, 2002, 108, do condomínio “Residencial Helbor My Way Guanabara”, a ser construído sobre o imóvel objeto da matrícula nº 156.482, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, localizado na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Barão Geraldo de Rezende, Vila Estádio. O preço designado para a Cessão foi de R\$ 12.603 sem qualquer reajuste pagos em até 5 dias úteis contados da presente data,

Em 28 de março de 2024, através do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Opção de Compra e Opção de Venda de Unidades Autônomas e Outras Avenças, sendo que originalmente, em 15 de dezembro de 2023, a Hesa 85 – Investimentos Imobiliários Ltda, o Valora FII e a Helbor firmaram o referido instrumento, cujo objeto compreende: (i) uma Opção de Venda e (ii) uma Opção de Compra, para a alienação e aquisição das Unidades Autônomas ou dos direitos a elas relacionados. Em contrapartida, pela outorga da Opção de Compra, a Vendedora pagaria mensalmente ao Comprador, a partir do primeiro mês após o desembolso do Preço de Aquisição previsto na Promessa de Venda e Compra e até a data de exercício da Opção de Compra ou Opção de Venda das Unidades Autônomas, bem como o efetivo pagamento da integralidade do Preço de Exercício da Opção de Compra ou Opção de Venda, conforme aplicável, uma remuneração calculada sobre o saldo não pago pela Vendedora ao Comprador referente ao Preço de Exercício da Opção de Compra ou da Opção de Venda. Essa remuneração será equivalente a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, acrescida exponencialmente de um spread de 4,20% ao ano. Excepcionalmente, na primeira data de pagamento do Prêmio Mensal, a Vendedora pagará ao Comprador uma compensação adicional de 1,2%, calculada sobre o Preço de Aquisição. Tendo em vista a cessão de direitos e obrigações, houve a formalização da cessão, pelo Valora FII à Classe, de todos os direitos e obrigações decorrentes da Opção de Venda e Compra.

(vi) My Way Guanabara 2

Em 27 de julho de 2024, foi celebrado o Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidades Autônomas a serem Construídas e Outras Avenças, originalmente datado de 25 de setembro de 2023. Considerando o interesse do Valora FII em integrar o quadro de cotistas da Classe, foram cedidas as futuras unidades autônomas nºs 202, 209, 303, 402, 409, 508, 602, 709, 909, 1002, 1109, 1309, 1302, 1403, 1509, 1602, 1608, 1703, 1709, 1808, 1909 e 2008 do “Condomínio Residencial Helbor My Way Guanabara”, a ser construído sobre o imóvel objeto da matrícula nº 156.482, do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, localizado na Cidade de Campinas, Estado

AQUISIÇÃO DE UNIDADES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.010.546/0001-52

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 25 de março de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

de São Paulo, na Rua Barão Geraldo de Rezende, Vila Estádio. Em contrapartida à cessão, o Valora FII subscreveu 80.146 quotas na Classe, as quais estão integralizadas.

Em 27 de julho de 2024, através do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Opção de Compra e Opção de Venda de Unidades Autônomas e Outras Avenças, sendo que originalmente, em 15 de dezembro de 2023, a Hesa 85 – Investimentos Imobiliários Ltda, o Valora FII e a Helbor firmaram o referido instrumento, cujo objeto compreende: (i) uma Opção de Venda e (ii) uma Opção de Compra, para a alienação e aquisição das Unidades Autônomas ou dos direitos a elas relacionados. Em contrapartida, pela outorga da Opção de Compra, a Vendedora pagaria mensalmente ao Comprador, a partir do primeiro mês após o desembolso do Preço de Aquisição previsto na Promessa de Venda e Compra e até a data de exercício da Opção de Compra ou Opção de Venda das Unidades Autônomas, bem como o efetivo pagamento da integralidade do Preço de Exercício da Opção de Compra ou Opção de Venda, conforme aplicável, uma remuneração calculada sobre o saldo não pago pela Vendedora ao Comprador referente ao Preço de Exercício da Opção de Compra ou da Opção de Venda. Essa remuneração será equivalente a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, acrescida exponencialmente de um spread de 4,20% ao ano. Excepcionalmente, na primeira data de pagamento do Prêmio Mensal, a Vendedora pagará ao Comprador uma compensação adicional de 1,2%, calculada sobre o Preço de Aquisição. Tendo em vista a cessão de direitos e obrigações, houve a formalização da cessão, pelo Valora FII à Classe, de todos os direitos e obrigações decorrentes da Opção de Venda e Compra.

(vii) Moema Signature

Em 14 de agosto de 2024 foi celebrado o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma no qual a Classe adquiriu a unidades nºs 701, 901 e 1.101 do empreendimento Moema Signature By You, Inc localizado na Rua Gaivota, 483, 493,501 a Avenida Sabiá, 476. O preço total para aquisição dos Imóveis é de R\$ 6.154 pagos pela Classe da seguinte forma:

- (i) R\$5.969 pago em até 5 dias úteis contados da assinatura da Promessa de Venda e Compra e apresentação do protocolo perante a Jucesp do ato societário da Interviente Anuente pertinente à assinatura do Contrato de Opção de Compra, abaixo qualificado; e
- (ii) R\$ 185 correspondente ao saldo da totalidade do preço das Unidades, compreendendo o percentual de 3% do preço de aquisição cada uma das Unidades objeto deste instrumento, no prazo de 12 meses após a data de emissão do Habite-se do Empreendimento.

A Classe celebrou Instrumento Particular de Opção de Compra e Opção de Venda de Imóveis e Outras Avenças pelo qual a Livina Empreendimento Imobiliário Ltda., se comprometeu a vender, e a Classe, por sua vez, se comprometeu a adquirir os Imóveis, pelo preço aquisição total de R\$ 6.153. Caso a vendedora exerça a Opção de Compra, seu preço deverá ser pago em 100% do preço de aquisição efetivamente desembolsado pela Classe, acrescido (ii) do Prêmio de opção de compra:

AQUISIÇÃO DE UNIDADES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.010.546/0001-52

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 25 de março de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

- (i) Entre a data de assinatura do contrato e janeiro de 2025: 2,50% sobre o preço de aquisição da(s) unidade(s) objeto da opção de compra;
- (ii) Entre fevereiro de 2025 a julho de 2025: 3,75 sobre o preço de aquisição da(s) unidade(s) objeto da opção de compra
- (iii) exercida de agosto de 2025 a (ii) janeiro de 2026 ou 12 (doze) meses contados da efetiva emissão do Habite-se, dentre tais eventos o que primeiro ocorre: 4,75 sobre o preço de aquisição da(s) unidade(s) objeto da opção de compra.

(viii) Casa Morumbi

Em 25 de março de 2024 Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças a Classe adquiriu o imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça do Crepúsculo, nº 81, Paineiras Morumbi, mais bem descrito e caracterizado na matrícula nº 268.090, do 18º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo – São Paulo pelo preço de aquisição de R\$5.066 pagos da seguinte forma:

- (i) 97% do preço de aquisição, equivalente a R\$ 4.914 será pago da seguinte forma: i.1) o valor correspondente ao saldo da dívida objeto da Alienação Fiduciária será pago, pelo Comprador ao Banco Inter, por conta e ordem da Vendedora, para baixa da Alienação Fiduciária, mediante apresentação do boleto, pela Vendedora, para referido pagamento e (i.2) o valor correspondente à diferença entre Sinal e o Saldo-AF será depositado, em 05 (cinco) Dias Úteis.
- (ii) 3% do preço de aquisição, equivalente a R\$ 151.965,00 será pago até fevereiro de 2026.

A Classe celebrou Instrumento Particular de Opção de Compra e Opção de Venda de Imóveis e Outras Avenças pelo qual a Roberto Visnevski Incorporação e Construções Ltda (“Rovic”), se comprometeu a vender, e a Classe, por sua vez, se comprometeu a adquirir os Imóveis, pelo preço aquisição total de R\$ 5.065. Em razão do contrato a vendedora é detentora dos direitos aquisitivos sobre os imóveis. Caso a Vendedora exerça a opção de compra, o preço a ser pago ao comprador será equivalente a 100% do Preço de Aquisição efetivamente desembolsado, acrescido de prêmio de 4,5% do preço de aquisição e do prêmio mensal eventualmente não pago.

(ix) Itá Conceição

Em 25 de março de 2024 foi celebrado o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças no qual a Classe adquiriu a unidades nº104, 107, 108, 111 e 905 do empreendimento designado “Condomínio Itá Conceição”, construído sobre o imóvel objeto da matrícula nº 197.271, do 8º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo - SP localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Itatiaia, nº 356, sendo que o imóvel foi adquirido pelo preço de Autônomas R\$1.287 pagos da seguinte forma

AQUISIÇÃO DE UNIDADES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.010.546/0001-52

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 25 de março de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

Unidade	Valor pago em até 5 dias úteis (R\$)	Saldo do Preço de Aquisição (R\$)
104	150	5
107	242	7
108	313	10
111	253	8
905	290	9
Total	1.248	39

A Classe celebrou Instrumento Particular de Opção de Compra e Opção de Venda de Imóveis e Outras Avenças pelo qual a Roberto Visnevski Incorporação e Construções Ltda (“Rovic”), se comprometeu a vender, e a Classe, por sua vez, se comprometeu a adquirir os Imóveis, pelo preço aquisição total de R\$ 1.287. Em razão do contrato a vendedora é detentora dos direitos aquisitivos sobre os imóveis. Caso a Vendedora exerça a opção de compra, o preço a ser pago ao comprador será equivalente a 100% do Preço de Aquisição efetivamente desembolsado, acrescido de prêmio de 4,5% do preço de aquisição e do prêmio mensal eventualmente não pago.

b) Recompra das unidades

No período de 25 de março de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 a vendedora realizou as recompra dos imóveis da Classe nos seguintes totais:

Empreendimento	Vendedora	Custo em 31/12/2024
Upcon Itacema	Hesa 208	(4.103)
My Way Guanabara 1	Hesa 85	(2.801)
My Way Guanabara 2	Hesa 85	(3.862)
Upcon Itacema	Construcompany	(789)
Moema Signature	Livina	(1.629)
Total		(13.184)

c) Obrigações por aquisição

No período de 25 de março de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, a Classe possui valor a pagar no montante de R\$2.382 referente a aquisição de unidade imobiliárias.

6. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de risco

a. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: A Classe desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito,

AQUISIÇÃO DE UNIDADES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.010.546/0001-52

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 25 de março de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais da Classe e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas da Classe. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados da Classe.

b. Risco de crédito: Os cotistas da Classe farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pela Classe dos valores que lhe forem pagos pelos arrendatários ou adquirentes dos imóveis-alvo e/ou outros ativos, a título de arrendamento ou compra e venda de tais imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem arrendados, a Classe estará exposta aos riscos de crédito dos arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, a Classe estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

c. Riscos de liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª Emissão da Classe serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de apresentação de prospecto.

d. Risco da Classe ser genérico: A Classe não possui um ativo imobiliário específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos da Classe. Dessa forma, poderá não ser encontrado imóveis-alvo e/ou outros ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

AQUISIÇÃO DE UNIDADES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.010.546/0001-52

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 25 de março de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

e. Riscos de não distribuição da totalidade das cotas da 1ª emissão da Classe: Caso não sejam subscritas todas as cotas da 1ª emissão da Classe, o administrador ou o escriturador irá ratear, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, os recursos financeiros captados pela Classe na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

f. Risco tributário: A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, a Classe que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pela Classe, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela Classe em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pela Classe quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pela Classe, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20%. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção da Classe sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20%.

g. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

h. Risco de concentração da carteira da Classe: A Classe destinará os recursos captados para a aquisição dos ativos imobiliários e/ou outros ativos que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que a Classe possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pela Classe, inicialmente a Classe irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe, estando a Classe exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela aquisição ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os imóveis a serem adquiridos conseguirão ser sempre arrendados ou alienados.

AQUISIÇÃO DE UNIDADES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.010.546/0001-52

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 25 de março de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

i. Risco da administração dos imóveis por terceiros: Considerando que o objetivo da Classe consiste na exploração, por arrendamento, e/ou comercialização de imóveis-alvo e/ou outros ativos, e que a administração de tais empreendimento poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta da Classe, tal fato pode representar um fator de limitação aa Classe para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

j. Riscos jurídicos: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

k. Riscos ambientais: – Por se tratar de investimentos em bens imóveis localizados em áreas rurais, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenização e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe, circunstâncias que poderão afetar a rentabilidade da Classe.

l. Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social.

m. Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio da Classe, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe.

n. Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas: Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o administrador da Classe não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio da Classe, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores da Classe. O valor dos imóveis e a capacidade da Classe em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis rurais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais compradores dos imóveis.

AQUISIÇÃO DE UNIDADES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.010.546/0001-52

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 25 de março de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

o. Riscos relativos à aquisição dos imóveis: Os imóveis que irão compor o patrimônio da Classe poderão estar gravados com ônus reais. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome da Classe, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso eles não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para a Classe.

p. Propriedade das cotas e não dos imóveis: Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedades direta sobre os imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

b) Controles relacionados aos riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e os seus investimentos e aplicações.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo administrador e pelo gestor na implantação da política de investimento descrita no regulamento, os investimentos da Classe, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira da Classe.

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado a Classe realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

No período de 25 de março de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, a classe de cotas não operou com derivativos.

8. Patrimônio líquido

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio da Classe, serão escriturais e nominativas.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido da Classe está representado por 752.884,00 cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 84,86847445, totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante total de R\$63.896.

AQUISIÇÃO DE UNIDADES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.010.546/0001-52

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 25 de março de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foram a seguinte:

<u>Período</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Cota teórica</u>	<u>Rentabilidade (%)</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>
De 25/03/2024 a 31/12/2024	88,3116754	112,893801	12,89	55.636

O valor da cota teórica desconsidera os efeitos das amortizações e distribuições do período.

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

10. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

A Classe iniciará suas operações tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R\$ 1.000, correspondente a 10.000 cotas Classe única com valor unitário de emissão de R\$ 100.00 (cem reais).

Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de Cotas Classe Única somente poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, sem limitação de valor; ou mediante simples deliberação do ADMINISTRADOR, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de Cotas Classe Única.

No período de 25 de março de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, foram integralizadas 752.884,00 cotas no montante total de R\$ 75.151.

b) Amortizações e resgates de cotas

Não haverá resgate de cotas Classe única a não ser pelo término do prazo de duração ou amortização total da Classe.

Caso a Classe única efetue amortização de capital nos termos do item 3.10 acima, o administrador poderá solicitar aos cotistas Classe única que comprovem o custo de aquisição de suas cotas Classe única. Os cotistas Classe única que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

No caso de dissolução ou liquidação da Classe única, o patrimônio da Classe única será partilhado aos cotistas Classe única na proporção de suas cotas Classe única, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe única.

AQUISIÇÃO DE UNIDADES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.010.546/0001-52

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 25 de março de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

No período de 25 de março de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, houve amortizações de cotas no montante de R\$11.986.

c) Negociação de cotas

As cotas Classe Única poderão ser depositadas pelo administrador: (i) para distribuição no mercado primário, em mercado de balcão não organizado, por meio da instituição escrituradora e/ou por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“B3”); e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3. O Administrador fica, nos termos deste Anexo Descritivo I, conforme orientação do gestor, autorizado a alterar o mercado em que as cotas classe única sejam admitidas à negociação, independentemente de deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, desde que tal mercado se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado de instituições autorizadas pela CVM.

11. Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento da Classe, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A Classe poderá, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão da Classe.

	De 25/03/2024 a 31/12/2024
Demonstrativo de distribuição de dividendos	
Propriedades para investimento:	
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	6.127
Resultado líquido de imóveis em estoque	6.127

AQUISIÇÃO DE UNIDADES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.010.546/0001-52

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 25 de março de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):	
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	102
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	102
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez:	
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	89
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	89
Outras receitas/despesas	
(-) Taxa de administração	(143)
(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	(12)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(74)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(90)
(+/-) Outras receitas/despesas	(8)
Total de outras receitas/despesas	(327)
Resultado contábil anual líquido	5.991
Distribuição do resultado acumulado no trimestre/semestre	
Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente	5.991
95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)	5.691
Rendimentos declarados	(6.692)
Dividendos Distribuídos	(5.848)
Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre	844
% do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre	97,61%

12. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços aa Classe

Administração:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Gestora de Recursos ID - Grid Ltda
Custódia:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Tesouraria:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração de cotas:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

13. Encargos da Classe

a) Taxa de administração e gestão

O Administrador recebe por seus serviços uma taxa de administração composta de três partes: (i) a primeira parte será equivalente ao valor dos serviços de escrituração de cota

AQUISIÇÃO DE UNIDADES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.010.546/0001-52

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 25 de março de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

Classe ; (ii) a segunda equivalente aos serviços de controladoria, custódia e contabilidade da Classe, e (iii) a terceira referente e administração fiduciária no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor fixo, e mínimo mensal de R\$ 12, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo, a partir da primeira integralização de cotas da Classe, sendo que a primeira e a segunda parte corresponderão aos valores designados nos respectivos instrumentos celebrados entre o Administrador e os prestadores destes serviços, cujas cópias encontrar-se-ão disponíveis na sede do Administrador.

O Gestor recebe por seus serviços uma taxa de gestão equivalente à soma dos seguintes montantes: o valor fixo e mínimo mensal de R\$ 6, atualizado anualmente pela variação do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo, a partir da primeira integralização de cotas Classe.

Não haverá taxa de performance na Classe Única.

Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas Classe são descritas nos documentos da oferta de cada emissão, conforme aplicável.

Não serão cobradas da Classe ou dos cotistas, taxa de ingresso ou saída.

As taxas serão calculadas mensalmente por período vencido e quitada até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

No período de 31 de janeiro (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024, a despesa com taxa de administração e gestão foram de R\$ 68 e R\$ 23.

No período de 25 de março de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, as despesas com taxa de administração e gestão foram de R\$ 111 e R\$ 55, respectivamente.

b) Encargos debitado a Classe

Os encargos debitados aa Classe e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio do período de R\$ 55.676 foram os seguintes:

Demais despesas	De 25/03/2024 a 31/12/2024	
	Valor	(%) PL médio
Taxa de administração	(111)	0,20%
Taxa de gestão	(55)	0,10%
Despesa do sistema financeiro	(14)	0,03%
Taxa de custódia	(12)	0,02%
Total	(192)	0,35%

AQUISIÇÃO DE UNIDADES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.010.546/0001-52

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 25 de março de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

14. Deliberações em assembleias

Em 26 de junho de 2024, por meio da Assembleia Geral de Cotistas, foram deliberadas e aprovadas :

- ✓ A rescisão contratual e substituição do prestador de serviços de gestão a Classe a considerar, com efeitos retroativos, desde a abertura de 1º de setembro de 2024, de ID Gestora e administradora de recursos Ltda. para Gestora de Recursos ID - Grid Ltda;
- ✓ A outorga de quitação com relação aos atos praticados pela Gestora, durante o período que exerceu a gestão da Classe; e
- ✓ A autorização para que a administradora e a gestora pratiquem todos os atos necessários.

15. Política de divulgação de informações

Os prestadores de serviços essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

16. Legislação tributária

a) Tributação

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

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

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

AQUISIÇÃO DE UNIDADES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.010.546/0001-52

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 25 de março de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

b) Lei 14.754/2023

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.

17. Outros serviços prestados pelo auditor independente

A administradora, não contratou serviços dos auditores independentes relacionados à Classe, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra a Classe quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração da Classe.

19. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos da Classe descritos na Nota Explicativa nº 13, a Classe possui as seguintes transações com partes relacionadas:

AQUISIÇÃO DE UNIDADES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 54.010.546/0001-52

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Período de 25 de março de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024

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

a) Cotas de fundos

A administradora do Fundo também é administradora dos seguintes fundos investidos:

- ID RF Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento

20. Eventos Subsequentes

Após a data-base em 31 de dezembro de 2024 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

21. Diretor e contador

David Rosset
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ - 124459/O
