



**Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII –
Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Invista
SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII)**

CNPJ nº 50.418.740/0001-10

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

Demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 06 de outubro de 2025 (data de
encerramento do Fundo)
com Relatório dos Auditores Independentes

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 50.418.740/0001-10

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

Demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 06 de outubro de 2025 (data de encerramento do Fundo)

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
--	---

Demonstrações financeiras auditadas

Balanco patrimonial	8
Demonstração do resultado	9
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	10
Demonstração dos fluxos de caixa	11
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	12

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 50.418.740/0001-10

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

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII) (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 06 de outubro de 2025 (data de encerramento do Fundo), e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 01 de janeiro de 2025 a 06 de outubro de 2025 (data de encerramento do Fundo), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII) (Fundo)** em 06 de outubro de 2025 (data de encerramento do Fundo), o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 01 de janeiro de 2025 a 06 de outubro de 2025 (data de encerramento do Fundo), de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Ênfase

Distribuição de Rendimentos

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 8, em 06 de outubro de 2025 o Fundo distribuiu rendimentos no montante de R\$ 6.668 mil, equivalente a 79,87% do lucro base apurado pelo regime de caixa. Vale ressaltar que a distribuição mínima, apurada segundo o regime de caixa, conforme o previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 é de 95,00% dos lucros auferidos pelo Fundo. Desta forma, o Fundo não atingiu o percentual mínimo de distribuição de rendimentos estabelecido pelo normativo vigente aplicável aos fundos de investimentos imobiliário. Nossa opinião não está modificada em função desse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do 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 apresentada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

Encerramento das atividades e resgate de cotas do Fundo

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 10.1, em 06 de outubro de 2025 ocorreu o encerramento das atividades do Fundo, por meio da amortização total de suas cotas. Devido a relevância desses eventos, consideramos como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

- Análise da acuracidade dos dados sobre o patrimônio líquido do Fundo;
- Análise das atas que suportam a deliberação quanto ao encerramento do Fundo;
- Análise das movimentações financeiras quanto à amortização das cotas;
- Análise quanto às liquidações dos ativos e passivos do Fundo;
- Avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)--Continuação

Encerramento das atividades e resgate de cotas do Fundo--Continuação

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas para o encerramento do Fundo e a respectiva amortização de suas cotas no período no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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

Comunicamo-nos com 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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 os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 03 de março de 2026.

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



Fábio Rodrigo Muralo
Contador CRC 1SP-212.827/O-0



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

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
CNPJ: 50.418.740/0001-10

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

Balanço patrimonial
Em 06 de outubro de 2025 (data de encerramento do Fundo)

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota explicativas	De 01/01/2025 a 06/10/2025
Circulante		
Caixas e equivalentes de caixa		
Disponibilidades	5 e 21	2.761
Total do ativo circulante		2.761
Total do ativo		2.761
Passivo	Nota explicativas	31/12/2024
Circulante		
Dividendos a Repassar	21	2.761
Total do passivo criculante		2.761
Total do passivo		2.761
Patrimônio líquido		
Total do patrimônio líquido		-
Total do passivo e patrimônio líquido		2.761

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
CNPJ: 50.418.740/0001-10

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

Demonstração do resultado
Período de 01 de janeiro de 2025 a 06 de outubro de 2025 (data de encerramento do Fundo)

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

	Nota explicativas	De 01/01/2025 a 06/10/2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Resultado em transações de cotas de fundo imobiliários	6.1.2	10.470
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário	6.1.2	1.444
Despesas de IR sobre Ganho de Capital	6.1.2	(2.300)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário	6.1.2 e 8	(13.700)
		(4.086)
Rendas de aplicações em fundos de investimentos		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	342
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	12	(77)
		265
Receitas (despesas) operacionais		
Despesas de taxa de gestão	12 e 16	(272)
Despesas de taxa de administração	12 e 16	(170)
Despesas de taxa de Performance	7 e 12	(379)
Despesas de auditoria e custódia	12	(11)
Despesas com Taxa de fiscalização da CVM	12	(13)
Despesas com Anuidade B ³	12	(66)
Despesas com Corretagem e Emolumentos	12	(36)
Outras receitas e despesas	12	(12)
		(959)
Prejuízo no período	8 e 11	(4.780)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
CNPJ: 50.418.740/0001-10

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Período de 01 de janeiro de 2025 a 06 de outubro de 2025 (data de encerramento do Fundo)

(Em milhares de reais)

	<u>Nota explicativas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Rendimentos distribuídos</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2024		28.224	15.195	(248)	43.171
Resultado líquido do exercício	11	-	(4.780)	-	(4.780)
Distribuição de rendimentos	8	-	-	(9.428)	(9.428)
Amortizações	10.1	(28.224)	(10.415)	9.676	(28.963)
Em 31 de dezembro de 2025		-	-	-	-

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
CNPJ: 50.418.740/0001-10

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

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Periodo de 01 de janeiro de 2025 a 06 de outubro de 2025 (data de encerramento do Fundo)

(Em milhares de reais)

	De 01/01/2025 a 06/10/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Rendimentos de renda fixa	342
Pagamento de despesas com IR de renda fixa	(77)
Pagamento de despesas com auditoria e custódia	(19)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(13)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(1.006)
Pagamento com corretagem e emoluentes	(36)
Pagamento de anuidade B ³	(66)
Pagamento com taxa de Performance	(379)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(13)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(1.267)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de cotas de fundos imobiliários (FII)	40.456
Recebimento de dividendos de cotas de fundos imobiliários (FII)	1.444
IR sobre ganho de capital	(2.264)
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	39.636
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Amortização de cotas	(28.963)
Pagamento de rendimentos aos cotistas	(6.668)
Caixa líquido aplicado nas das atividades de financiamento	(35.631)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	2.738
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	23
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	2.761
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	2.738
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais	
Lucro líquido do período	(4.780)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	13.700
Resultado em transações de cotas de fundo imobiliários	(10.470)
Despesas de IR sobre Ganho de Capital	2.264
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário	(1.444)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	(537)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(1.267)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
CNPJ: 50.418.740/0001-10
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 06 outubro de 2025 (data de encerramento do Fundo)

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

1 Contexto operacional

O **Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII) (“Fundo”)**, foi um fundo de investimento imobiliário regido pelo regulamento, pela Instrução CVM nº 175/2022, pela Instrução CVM nº 516/11 e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993. O Fundo foi constituído em 20 de abril de 2023, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas atividades em 28 de junho de 2023.

O Fundo foi destinado a investidores em geral, incluindo pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis, observado que até que o Fundo viesse a ser objeto de admissão a listagem e, conforme o caso, também admitido à negociação junto à B3, somente poderiam participar do Fundo, na qualidade de cotistas, investidores profissionais, conforme definidos na Resolução CVM nº 30/2021.

Foi objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos na aquisição do ativo alvo e/ou, subsidiariamente, no investimento em outros ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda das distribuições e amortizações advindas do fundo investido, por ele percebidos em razão da exploração do empreendimento imobiliário, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que compuseram a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

Os investimentos em fundos não foram garantidos pela administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

2 Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanaram das disposições previstas na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, consubstanciadas pela Instrução CVM nº 175/22 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

**Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII)**

CNPJ: 50.418.740/0001-10

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 06 outubro de 2025 (data de encerramento do Fundo)

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

A elaboração das demonstrações financeiras exigia que a administração efetuasse estimativas e adotasse premissas que afetaram os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

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

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

As demonstrações financeiras para o exercício findo a 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 03 de março de 2026.

3 Resumo das principais políticas contábeis materiais e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exigiu que a Administração efetuasse estimativas e adotasse premissas que afetaram os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresentou ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo foi classificado no circulante quando: (i) se esperava realizá-lo ou se pretendia vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) foi mantido principalmente para negociação; (iii) se esperava realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos foram classificados como não circulantes.

Um passivo foi classificado no circulante quando: (i) se esperava liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não havia direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos foram classificados como não circulantes.

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
CNPJ: 50.418.740/0001-10
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 06 outubro de 2025 (data de encerramento do Fundo)

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

3.2 Instrumentos financeiros

Data do reconhecimento

Todos os ativos financeiros foram inicialmente reconhecidos na data de negociação.

Reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros

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

Classificação dos ativos e passivos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria incluiu os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Custo amortizado: Ativos financeiros foram mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo foi coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geraram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referiam exclusivamente a pagamentos do principal e dos Juros sobre o valor do principal em aberto. Foram classificados nessa categoria os outros créditos, quando aplicável.

Passivos financeiros ao custo amortizado: Passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultaram de atividades de captação de recursos realizadas pelo Fundo.

Classificação dos ativos e passivos financeiros para fins de apresentação

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

Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos e valores mobiliários de renda fixa foram representados por aplicação em cotas de fundos de renda fixa.

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
CNPJ: 50.418.740/0001-10
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 06 outubro de 2025 (data de encerramento do Fundo)

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

Provisões e Contas a Pagar: referem-se a despesas administrativas previstas no regulamento ou acordos contratuais do Fundo.

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

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data foi interpretado como o valor pelo qual ele poderia ter sido comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro foi o preço que teria sido pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não existisse preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo foi estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco associadas a ele.

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros foram mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que teriam sido eventualmente incorridos quando de sua alienação.

(ii) Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros foram mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros. A "taxa efetiva de juros" foi a taxa de desconto que correspondeu exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente.

No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincidiu com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, fizeram parte de seu retorno financeiro.

No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincidiu com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
CNPJ: 50.418.740/0001-10
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 06 outubro de 2025 (data de encerramento do Fundo)

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

(iii) Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: Saldos credores cobriram obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial, decorrentes de eventos passados que poderiam ter dado origem a uma perda ou desembolso para o Fundo, cuja ocorrência foi considerada provável e cuja natureza foi certa, mas cujo valor e/ou época foram incertos.
- Passivos contingentes: Possíveis obrigações se originaram de eventos passados e cuja existência somente foi confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estiveram totalmente sob o controle do Fundo. Foram reconhecidas no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, foi considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração foram apenas divulgados em notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requereram divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou nas demonstrações do resultado.

3.4 Apuração de resultado

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

3.5 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa foram representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que corresponderam basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa com liquidez inferior a 90 dias.

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
CNPJ: 50.418.740/0001-10
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 06 outubro de 2025 (data de encerramento do Fundo)

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

3.6 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A administradora do Fundo efetuou estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que puderam, no futuro, não ter sido exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da administradora, foram considerados mais relevantes e puderam sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estiveram descritos a seguir:

- Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuíam suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, foi mensurado mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se basearam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentaram informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.7 Lucro por cota

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

4 Riscos associados diretamente ao Fundo e/ou indiretamente (principais riscos associados aos ativos do Fundo)

(i) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

O Fundo desenvolveu suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro interveio na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas.

As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas.

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
CNPJ: 50.418.740/0001-10
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 06 outubro de 2025 (data de encerramento do Fundo)

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactaram significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que puderam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente impactaram os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo.

Impactos negativos na economia foram observados, 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 do Fundo.

(ii) Risco de crédito

Os cotistas do Fundo fizeram jus ao recebimento de rendimentos que lhes foram pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe foram pagos pelo Fundo Investido, por ele percebidos em decorrência da exploração do empreendimento imobiliário. Assim, o Fundo esteve exposto aos riscos de crédito dos locatários / usuários do empreendimento imobiliário.

(iii) Risco de liquidez

Os fundos de investimento imobiliário encontraram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário foram constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas enfrentaram 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 adquiriu as cotas do Fundo esteve consciente de que o investimento no Fundo consistiu em investimento de longo prazo.

Ainda, foram observadas as eventuais restrições de negociação previstas na Resolução CVM nº 160 e alterações posteriores

(iv) Risco de não distribuição da totalidade das cotas 1ª emissão do Fundo

Caso não tenham sido subscritas todas as cotas da 1ª Emissão do Fundo, o administrador ou o escriturador rateou, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que integralizaram suas cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
CNPJ: 50.418.740/0001-10
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 06 outubro de 2025 (data de encerramento do Fundo)

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

(v) Risco tributário

A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabeleceu que os fundos de investimento imobiliário deveriam distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) 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, o fundo que aplicou recursos em empreendimentos imobiliários que tiveram como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detinha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitou-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 pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitaram-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ter sido compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitaram-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitaram-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

(vi) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

Embora as regras tributárias dos fundos estivessem vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existiu o risco de tal regra ter sido modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário englobou 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 o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(vii) Risco da administração do empreendimento imobiliário por terceiros

Embora as regras tributárias dos fundos estivessem vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existiu o risco de tal regra ter sido modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário englobou 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 o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII)**

CNPJ: 50.418.740/0001-10

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 06 outubro de 2025 (data de encerramento do Fundo)

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

(viii) Risco de 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

(ix) Riscos ambientais

Ainda que o empreendimento imobiliário se situasse em região urbana dotada de completa infraestrutura, problemas ambientais puderam ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(x) Riscos desapropriação

Houve possibilidade de que ocorresse a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público

(xi) Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compuseram o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependeram da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações pagas pelas seguradoras puderam ter sido 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 não recuperou a perda do ativo.

A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, teve um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fund.

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
CNPJ: 50.418.740/0001-10
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 06 outubro de 2025 (data de encerramento do Fundo)

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

(xii) Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas

Propriedades imobiliárias estiveram sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não teve controle nem tampouco pôde influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral afetaram o desempenho do ativo alvo que integrou o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas foram adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

(xiii) Riscos relativos à aquisição dos imóveis

Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, 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 o Fundo.

(xiv) Propriedade das cotas e não dos imóveis

Tendo em vista que a carteira do Fundo foi constituída, predominantemente, pelo ativo alvo, qual seja, cotas de emissão do fundo investido, coube destacar que a propriedade das cotas não conferiu aos cotistas a propriedade direta sobre as cotas do fundo investido e/ou sobre o empreendimento imobiliário.

Os direitos dos cotistas foram exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

(xv) Risco em função do registro

As ofertas que foram distribuídas sob o rito de registro automático nos termos da Resolução CVM nº 160 e alterações posteriores, foram registradas automaticamente perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo coordenador líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
CNPJ: 50.418.740/0001-10
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 06 outubro de 2025 (data de encerramento do Fundo)

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

5 Caixa e equivalentes de caixa

Em 06 de outubro de 2025 (data de encerramento do fundo), o Fundo detinha disponibilidade representada por depósito à vista, conforme quadro abaixo:

01/01/2025 a 01/06/2025			
Ativo com liquidez diária	Administradora	Saldo contábil	% sobre PL
Depósito à vista (*)	BRL Trust DTVM S.A.	2.761	0,00%

O Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Soberano DI Longo Prazo, iniciou suas atividades em 01 de fevereiro de 2022, sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado, regido pela Instrução nº 555 da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), de 17 de dezembro de 2014 (atualmente regido pela Resolução CVM nº 175/22), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O fundo 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. O fundo destina-se a receber aplicações exclusivamente de investidores profissionais, sem restrição de categorias de investidores e/ou segmentos, que pretendem retorno compatível com investimentos de renda fixa, assumindo o menor risco possível na escala de risco dos fundos de investimento.

No período de 01 de janeiro de 2025 a 06 de outubro de 2025 (data de encerramento do fundo) foram apropriadas receitas no montante de R\$ 342, registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa”.

6 Aplicações financeiras

6.1 De natureza imobiliária

6.1.1 Cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)

No período de 01 de janeiro de 2025 a 06 outubro de 2025 (data de encerramento do Fundo) o Fundo tinha aplicação em cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários, eram classificados como ativos financeiros para negociação e eram inicialmente registrados ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independentemente do volume de cotas negociado. Para os Fundos que não possuíam cotação na B3, o Fundo contabilizava estas aplicações a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos eram aplicados.

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
CNPJ: 50.418.740/0001-10
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 06 outubro de 2025 (data de encerramento do Fundo)

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

6.1.2 Movimentação das aplicações financeiras de natureza imobiliária:

Movimentação do exercício/período	De 01/01/2025 a 06/10/2025
Saldo inicial	43.722
Aquisição e venda de cotas de fundos imobiliários (FII)	(40.456)
Recebimento de rendimentos	(1.444)
Pagamento de IR s/ ganho de capital	2.264
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário	1.444
Resultado em transações de cotas de fundo imobiliários	10.470
Despesas de IR sobre Ganho de Capital	(2.300)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário	(13.700)
Saldo final	-

No período de 01 de janeiro de 2025 a 06 de outubro de 2025 (data de encerramento do Fundo) o Fundo apropriou a título de rendimentos o montante de R\$ 1.444, proveniente das aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário.

7 Encargos e taxa de administração

a) Taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de gestão, administração, escrituração, custódia e serviços qualificados do Fundo, o Fundo pagou ao administrador uma taxa de administração, equivalente a 1,55% (cento e cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20, valor este que foi atualizado anualmente, a partir da data da integralização de cotas da 1ª emissão, pela variação positiva do IPCA.

A taxa de administração prevista acima foi provisionada diariamente (em base de 252 (duzentos e cinquenta e dois dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo) e paga mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento ocorreu no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à data da integralização de cotas da 1ª emissão.

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 50.418.740/0001-10

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 06 outubro de 2025 (data de encerramento do Fundo)

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

No período de 01 de janeiro de 2025 a 06 de outubro de 2025 (data de encerramento do Fundo) houve reconhecimento de taxa de administração e gestão no valor de R\$ 170 e R\$ 272, respectivamente.

b) Taxa de performance

Adicionalmente, o gestor fez jus à taxa de performance em virtude do desempenho do Fundo. Nesse sentido, a taxa de performance foi paga ao gestor sempre que houve pagamentos aos cotistas autorizados pelo regulamento (inclusive rendimentos), desde que o valor total do capital integralizado de cotas do Fundo, corrigido pelo benchmark a partir da data da respectiva integralização, tenha sido totalmente restituído aos cotistas por meio de amortizações, pagamentos ou resgates de suas cotas.

A taxa de performance foi calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$TP = 20\% * [Va(\sum i \text{ Corrigido} - \sum p \text{ Corrigido})]$$

Sendo:

TP = Taxa de performance;

Va = Valor total que foi distribuído aos cotistas subordinados a qualquer título, incluindo, mas não se limitando a: (a) rendimentos pagos pelos investimentos detidos pelo Fundo; (b) amortização de cotas; e/ou (c) resgate de cotas subordinadas, por ocasião da liquidação do Fundo.

$\sum i$ Corrigido = Somatório de todos os valores pagos pelos cotistas subordinados a título de integralização de cotas subordinadas, corrigidos pelo benchmarking do Fundo desde a data da respectiva integralização até a data de cálculo da taxa de performance do período; e

$\sum p$ Corrigido = Somatório de todos os pagamentos anteriormente realizados pelo Fundo aos cotistas. Subordinados, conforme definido em Va acima, corrigidos pelo benchmarking do Fundo desde a data em que foram efetuados até a data de cálculo da taxa de performance do período.

A taxa de performance foi calculada e provisionada diariamente, baseada no número de dias úteis do “período de apuração” da taxa de performance abaixo descrito, após a dedução de todas as despesas devidas pelo Fundo, incluindo a taxa de administração estabelecida acima e a própria taxa de performance provisionada, porém ainda não paga, de modo a que seus efeitos refletiram no valor da cota.

O “período de apuração” da taxa de performance foi semestral, iniciando-se o primeiro período em 1º de janeiro e encerrando-se em 30 de junho e o segundo período em 1º de julho e encerrando-se em 31 de dezembro de cada ano.

O Fundo não possuiu taxa de ingresso e/ou de saída.

No período de 01 de janeiro de 2025 a 06 de outubro de 2025 (data de encerramento do Fundo) houve reconhecimento de taxa de performance no valor de R\$ 379.

**Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII)**
CNPJ: 50.418.740/0001-10
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 06 outubro de 2025 (data de encerramento do Fundo)

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

8 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribuiu aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O resultado auferido num determinado período foi distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação foi pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter sido utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da reserva de contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos

01/01/2025 a 06/10/2025

Prejuízo do período	(4.780)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	13.700
Receitas e despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(571)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	8.349
Lucros acumulados de exercícios anteriores	1.079
(+) Parcela de lucros acumulados de exercícios anteriores	1.079
Rendimentos apropriados	9.428
Rendimentos brutos pagos no período	6.668
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da Lei nº 8.668/93)	79,87%

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
CNPJ: 50.418.740/0001-10
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 06 outubro de 2025 (data de encerramento do Fundo)

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

9 Eventos de Liquidação

- **Prioridade na distribuição:** Os titulares de **Cotas Seniores** terão prioridade na partilha do patrimônio em relação aos titulares de **Cotas Subordinadas**, na data da liquidação.
- **Relatório do Auditor Independente:** O Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre as últimas demonstrações financeiras auditadas e a data efetiva da liquidação. As notas explicativas devem evidenciar se os resgates foram realizados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como a existência de débitos, créditos ou ativos não contabilizados.
- **Hipóteses de liquidação:**
 - Por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;
 - Caso a amortização extraordinária das Cotas Seniores não seja suficiente para reenquadramento das condições previstas no Regulamento;
 - Por decisão dos cotistas em Assembleia Geral ou em caso de desinvestimento do Ativo Alvo.
- **Procedimentos de realização dos ativos:** Os ativos do Fundo serão realizados por meio da venda do Ativo Alvo e/ou Outros Ativos a terceiros, conforme deliberação da Assembleia Geral e orientação do Gestor. O produto da liquidação deverá ser distribuído aos cotistas em até **90 dias** após a conclusão das vendas.
- **Cancelamento do registro:** Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá encaminhar à CVM:
 - Em até 15 dias: termo de encerramento ou ata da Assembleia que deliberou a liquidação, e comprovante de baixa no CNPJ;
 - Em até 90 dias: demonstração da movimentação patrimonial acompanhada do parecer do Auditor Independente.
- **Entrega de ativos em pagamento:** Na hipótese de impossibilidade de fracionamento ou ausência de consenso em Assembleia, o pagamento poderá ocorrer mediante entrega direta dos ativos aos cotistas, sem intermediação da B3.
- **Condomínio de ativos:** Caso os ativos não possam ser fracionados, será constituído condomínio proporcional às cotas de cada investidor, regido pelo Código Civil Brasileiro. Os cotistas deverão eleger administrador para o condomínio, que assumirá a responsabilidade exclusiva pela gestão dos ativos.

**Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII)**
CNPJ: 50.418.740/0001-10
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 06 outubro de 2025 (data de encerramento do Fundo)

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

10 Patrimônio líquido

10.1 Cotas amortizadas

No período de 01 de janeiro de 2025 a 06 de outubro de 2025 (data de encerramento do Fundo), houve amortização total das cotas no montante de R\$ 28.963, registrada em conta redutora no patrimônio líquido, encerrando as operações do fundo.

10.2 Gastos com colocação de cotas

No período de 01 de janeiro de 2025 a 06 de outubro de 2025 (data de encerramento do Fundo), não houve gastos com colocação de cotas.

11 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do fundo calculada considerando-se o resultado do período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no exercício findo em No período de 01 de janeiro de 2025 a 06 de outubro de 2025 (data de encerramento do Fundo) foi de -11,07%.

	De 01/01/2025 a 06/10/2025
Lucro líquido do período	(4.780)
Patrimônio líquido inicial	43.171
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo	(11,07)%

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
CNPJ: 50.418.740/0001-10
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 06 outubro de 2025 (data de encerramento do Fundo)

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

12 Encargos debitados ao Fundo

Descrição dos encargos	De 01/01/2025 a 06/10/2025	
	Saldo contábil	% PL médio
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(77)	(0,20%)
Taxa de Performance	(379)	(0,97%)
Despesas de auditoria e custódia	(11)	(0,03%)
Despesas de taxa de administração	(170)	(0,43%)
Despesas de taxa de gestão	(272)	(0,70%)
Taxa de fiscalização da CVM	(13)	(0,03%)
Despesas com Anuidade B ³	(66)	(0,17%)
Despesas com Corretagem e Emolumentos	(36)	(0,09%)
Outras receitas e despesas	(12)	(0,03%)
Total	(1.036)	(2,65%)

O patrimônio líquido em 06 de outubro de 2025 (data de encerramento do Fundo) era de R\$ 39.085.

13 Tributação

De acordo com a legislação que estava em vigor, a Instrução Normativa RFB nº 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos que foram auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitaram-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas que estavam previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos que foram auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitaram-se à alíquota de 20% (vinte por cento). Ficaram isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas os rendimentos que foram distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas estavam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, conforme estabelecia o artigo 40 da IN nº 1.585

14 Demandas judiciais

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

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
CNPJ: 50.418.740/0001-10
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 06 outubro de 2025 (data de encerramento do Fundo)

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

15 Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo foram prestados pela própria administradora.

As cotas de fundos de investimento foram escriturais e seu controle foi mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

16 Partes relacionadas

Conforme CPC 05 foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

Taxa de administração	Instituição	Relacionamento	De 01/01/2025 a 06/10/2025
Despesa	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	170

Taxa de gestão	Instituição	Relacionamento	De 01/01/2025 a 06/10/2025
Despesa	Invista Real Estate Ltda.	Gestora	272

17 Demonstrativo ao valor justo

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

Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros que foram negociados em mercados ativos foi baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado foi considerado ativo quando os preços cotados estiveram pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação ou agência reguladora, e esses preços representaram transações de mercado reais que ocorreram regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 – O valor justo dos instrumentos financeiros que não foram negociados em mercados ativos foi determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizaram o uso dos dados adotados pelo mercado quando estavam disponíveis e confiaram o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento foram adotadas pelo mercado, o instrumento esteve incluído no Nível 2.

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
CNPJ: 50.418.740/0001-10
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 01 de janeiro de 2025 a 06 outubro de 2025 (data de encerramento do Fundo)

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Nível 3 – Quando uma ou mais informações relevantes não estiveram baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento esteve incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas que foram utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluíram aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011:

No período de 01 de janeiro de 2025 a 06 de outubro de 2025 (data de encerramento do Fundo), o Fundo não possuía cotas de fundo de renda fixa

18 Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estiveram disponíveis na sede da administradora, no endereço eletrônico www.brlltrust.com.br, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (B3).

19 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no período findo em 31 de dezembro de 2023, contratou a Baker Tilly 4partners Auditores Independentes Ltda somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

20 Deliberações em assembleias

No dia 06 de outubro de 2025 o fundo por meio Atos de Deliberação do Administrador Fundo foi encerrado tendo em vista a sua liquidação antecipada, por meio da distribuição entre rendimento, amortização e possível ganho de capital, conforme divulgado ao mercado no Fato Relevante de 02 de julho de 2025.

21 Eventos subsequentes

Em 23 de outubro de 2025 o Fundo liquidou suas obrigações com dividendos e repasses na ordem de R\$ 2.761 com a utilização dos depósitos a vista divulgados na nota explicativa nº 5.

* * *

Roger Vicente Lima
Contador CRC-1SP34252-2

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável