

**Brazil Real Estate Victory Fund I - Fundo
de Investimento Imobiliário**

(CNPJ 26.195.121/0001-20)

Demonstrações financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente.

Período de 01 de janeiro a 22 de setembro de 2023
(data do evento de incorporação).

Brazil Real Estate Victory Fund I - Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos:

Cotistas e Administrador do

Brazil Real Estate Victory Fund I - Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Brazil Real Estate Victory Fund I - Fundo de Investimento Imobiliário** (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 22 de setembro de 2023 (data do evento de incorporação) e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 01 de janeiro a 22 de setembro de 2023, 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 **Brazil Real Estate Victory Fund I - Fundo de Investimento Imobiliário** em 22 de setembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 01 de janeiro a 22 de setembro de 2023, 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 e sua Administradora, 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.

Ênfases

Incorporação do Fundo

Conforme mencionado na nota explicativa nº 1 às demonstrações financeiras, em 22 de setembro de 2023 foi deliberado em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas sobre a incorporação do Fundo, a qual ocorreu na mesma data. Em virtude desse evento, as demonstrações financeiras não são apresentadas de forma comparativa. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Transferência de propriedade nas matrículas dos imóveis adquiridos pelo Fundo

Conforme nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, em 22 de setembro de 2023 as propriedades do imóvel Edifício Millennium, conjuntos nº 131 e 132, matrículas nº 153.311 e nº 153.312, respectivamente, ainda não contemplavam a transferência das respectivas propriedades ao patrimônio do Fundo. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de receitas

Conforme demonstração do resultado, no período findo em 22 de setembro de 2023 o Fundo reconheceu receitas nos valores de R\$ 5.085 mil e de R\$ 12.400 mil, relativas a aluguéis e venda de imóveis, respectivamente, as quais são e registradas pelo regime de competência conforme nota explicativa nº 3.

Considerando a relevância dos valores supracitados, consideramos este como um dos principais assuntos de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) verificação dos controles utilizados pela Administradora do Fundo para mensuração das receitas de aluguéis; (ii) análise dos contratos de locação vigentes e encerrados durante o período auditado; (iii) recálculo da atualização dos aluguéis mensais com base nas premissas descritas nos contratos de locação; (iv) análise da carência dos contratos e seu adequado reconhecimento; (v) análise dos contratos de venda de imóveis; e (vi) verificação das liquidações financeiras, por amostragem. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações notas explicativas do Fundo.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receitas, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Amortização de cotas

No período de 01 de janeiro a 22 de setembro de 2023, o Fundo amortizou suas cotas por meio pagamento bancário e também por meio de cessão de parte dos seus imóveis, gerando diminuição de seu patrimônio líquido no montante de R\$ 97.951 mil, conforme demonstração das mutações do patrimônio líquido. Em virtude da representatividade do valor envolvido, consideramos este como um dos principais assuntos de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) a verificação da ata de assembleia que deliberou sobre a amortização das cotas; (ii) a verificação dos controles para a baixa do valor dos imóveis utilizados na amortização; (iii) a verificação das amortizações realizadas por meio de pagamento bancário; e (iv) a avaliação das divulgações feitas nas notas explicativas.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as amortizações de cotas, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de 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 do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um Fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo. Conforme nota explicativa nº 1 às demonstrações financeiras, por meio de Assembleia Geral de Cotistas realizada em 22 de setembro de 2023, foi deliberada a incorporação do Fundo, a qual ocorreu na mesma data.

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, contudo, conforme mencionado no parágrafo de “Ênfase”, em 22 de setembro de 2023 foi deliberado em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas sobre a incorporação do Fundo, a qual ocorreu na mesma data.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação à administração do Fundo, 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, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 22 de novembro de 2023.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Anderson Marques Yoshimura", is written over a horizontal line. Below the signature, the name and professional registration number are printed.

Anderson Marques Yoshimura
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

Brazil Real Estate Victory Fund I - FII

CNPJ 26.195.121/0001-20

(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)

CNPJ 44.077.014/0001-89

Balço patrimonial em 22 de setembro de 2023 (data do evento de incorporação)

(Valores expressos em milhares de Reais)

ATIVO	Notas	22/09/2023	%PL	PASSIVO	Notas	22/09/2023	%PL
Circulante		9.058	52,92%	Patrimônio líquido		17.118	100,00%
Contas a receber - venda de imóveis	4	6.200	36,22%				
Outros valores a receber	5	2.858	16,70%				
Não Circulante		8.060	47,08%				
Investimento		8.060	47,08%				
Propriedades para investimento	6	8.060	47,08%				
Total do ativo		17.118	100,00%	Total do passivo e do patrimônio líquido		17.118	100,00%

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 015022/O-3"S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Brazil Real Estate Victory Fund I - FII
CNPJ 26.195.121/0001-20

(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração do resultado

Para o período de 01 de janeiro a 22 de setembro de 2023 (data do evento de incorporação)
(Valores expressos em milhares de reais, exceto o lucro por cota)

	<u>Notas</u>	<u>01/01/2023 a 22/09/2023</u>
Propriedades para investimento		
Receita de aluguéis		5.085
Receita de imóveis vendidos		12.400
Custo de imóveis vendidos	6.b	(11.880)
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento	12	<u>(266)</u>
Resultado líquido de propriedades para investimento		<u>5.339</u>
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		
Resultado líquido de ativos		27
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		<u>27</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		5.366
Resultado de ativos financeiros		
Receitas financeiras		468
Outras Receitas/ (despesas) operacionais:		
Despesa com taxa de administração	10	(240)
Serviços de terceiros	13	(653)
Despesas administrativas	14	(5)
Despesas tributárias		(51)
Outras receitas (despesas) operacionais		(2)
Lucro do período		<u><u>4.883</u></u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>967.201</u>
Lucro por cota (em reais)		<u><u>5,05</u></u>

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 015022/O-3"S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Brazil Real Estate Victory Fund I - FII
CNPJ 26.195.121/0001-20

(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para período de 01 de janeiro a 22 de setembro de 2023 (data do evento de incorporação)

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2022		97.951	19.465	117.416
Lucro do período		-	4.883	4.883
Distribuição de resultado no período	8.b	-	(7.230)	(7.230)
Amortização de cotas	7	(97.951)	-	(97.951)
Saldos em 22 de setembro de 2023		-	17.118	17.118

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 015022/O-3"S"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Brazil Real Estate Victory Fund I - FII

CNPJ 26.195.121/0001-20

(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)

CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

Para o período de 01 de janeiro a 22 de setembro de 2023 (data do evento de incorporação)

(Valores expressos em milhares de reais)

	01/04/2023 a 22/09/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de aluguéis	5.649
Recebimento de receitas financeiras líquidas	526
Recebimento de líquido por venda de propriedade para investimento	260
Pagamento de outras despesas das propriedades para investimento	(266)
Pagamento da taxa de administração	(272)
Pagamento de fornecedores materiais e serviços	(725)
Recebimento (pagamento) de outras receitas/despesas	(256)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	4.916
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	
Aquisição de participações societárias	(3.857)
Recebimento de custo de propriedade para investimento vendida	5.940
Transferência para incorporação	(2.858)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(775)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	
Pagamento de amortização de cotas	(3.995)
Pagamento de distribuição de resultado	(5.212)
Caixa líquido (aplicado nas) atividades de financiamento	(9.207)
(Redução) Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(5.066)
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	5.066
Caixa e equivalentes de caixa - final do período	-

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - DiretoraJoão Delfino Serres Chaves
Contador CRC 015022/O-3"SP

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ADMINISTRADO POR



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PERÍODO DE 01 DE JANEIRO A 22 DE SETEMBRO DE 2023 (data do evento de incorporação)
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Brazil Real Estate Victory Fund I - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), teve o seu registro de funcionamento autorizado em 29 de setembro de 2016, de acordo com o OFÍCIO/CVM/SIN/GIE/Nº 2.119/2016, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, administrado pela BR – Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário S.A.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, conforme definido constante do artigo 9º-B da Instrução da CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013 e alterações posteriores. Na constituição do Fundo foram emitidas inicialmente 500.000 (quinhentas mil) Cotas, em série única, no valor de R\$ 100 (cem reais) cada, perfazendo o montante de R\$ 50.000, distribuídas com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

O Fundo tem por objeto a aplicação em investimentos de natureza imobiliária como terrenos para incorporação, prédios e imóveis em geral destinados a atividade comercial, mesmo que em fase de construção, centros comerciais, inclusive shopping centers, lojas, power centers, salas comerciais, vagas de garagem e direitos reais sobre os bens imóveis nos termos da legislação aplicável, observando-se as formalidades estabelecidas no seu Regulamento e sua política de investimento, podendo adquirir, vender ou ceder a terceiros os créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento e participar do desenvolvimento e da exploração de todo ou parte de empreendimentos imobiliários comerciais com vistas à sua exploração.

Reestruturação Societária e Incorporação

Em 22 de setembro de 2023, conforme deliberado pela Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, foi aprovada a incorporação do Fundo pelo BRC Renda Corporativa FII conforme apuração da votação:

VOTAÇÃO e APURAÇÃO: Apurados os votos recebidos, os itens tiveram as seguintes votações:

Item 2 – aprovado por 600.495 votos, 99,993% das cotas que responderam a consulta, que correspondem a 62,086% das cotas emitidas. Rejeitada por 41 votos, 0,007% das cotas que responderam a consulta. Se abstiveram 3 votos, 0,000% das cotas que responderam a consulta.

Portanto, como a Data de Corte ocorre nesta data, as cotas do Brazil Real Estate Victory Fund I - Fundo de Investimento Imobiliário são extintas, o patrimônio do Fundo fica incorporado ao BRC Renda Corporativa FII, de acordo com a seguinte proporção:

Fundo	Patrimônio Líquido em 31/08/2023	Quant. de Cotas	Cota Patrimonial	Relação de Troca	% após a Incorporação	Qtde. de cotas após a Incorporação
BREVFII	17.117.840,30	967.201	17,69832775	0,17736226	7,27%	171.544
BRCFII	218.351.531,52	2.188.191	99,78632191	1	92,73%	2.188.191
BRCFII após a Incorporação	235.469.371,82	2.359.735	99,78636238	-	100%	2.359.735

ADMINISTRADO POR



Cada cotista recebeu 0,17736226 cota do BRC Renda Corporativa FII por cota do Brazil Real Estate Victory Fund I - Fundo de Investimento Imobiliário possuía nesta data. As frações cota resultantes da operação foram pagas aos cotistas em dinheiro.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 472/08, 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e Interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) as disposições e normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

a. Aprovação das demonstrações financeiras

Em 22 de novembro de 2023, a Administradora do Fundo autorizou a divulgação das demonstrações financeiras referentes ao período de 01 de janeiro a 22 de setembro de 2023 (data do evento de incorporação).

b. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo, conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

c. Moeda funcional e de apresentação

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

d. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários exige que a Administração do Fundo faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas anualmente. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referente às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do Fundo estão incluídas na Nota Explicativa número 6 – Propriedade para investimentos.

ADMINISTRADO POR



3. Principais práticas contábeis

As práticas contábeis foram adotadas em conformidade com a Instrução CVM nº 516 de 29/11/2011, destacando que as principais políticas contábeis para registro das operações são as seguintes:

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa estão representados por saldo de depósitos bancários à vista do Fundo ou aplicações financeiras de liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras estão representadas por investimentos em cotas de fundos de investimentos.

b) Contas a receber de aluguéis

As contas a receber de aluguéis são registradas pelo valor faturado, ajustado ao valor presente, quando aplicável, incluindo os respectivos impostos diretos de responsabilidade tributária da Empresa locatária, menos os impostos retidos na fonte.

A provisão para perdas esperadas de crédito de clientes é constituída em montante considerado suficiente pela Administração para fazer face às eventuais perdas na realização dos créditos e teve como critério a análise de risco de créditos, histórico de liquidez dos títulos do Fundo, assim como valores efetivamente perdido nos últimos exercícios.

c) Classificação dos instrumentos financeiros

(i) *Data de reconhecimento*

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data da negociação.

(ii) *Reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros*

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

(iii) *Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração*

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

Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se refere exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis provenientes das propriedades para investimento.

ADMINISTRADO POR



Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem a intenção e a capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento.

(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa, depósitos a vista;
- Aplicações financeiras de natureza não imobiliária; e
- Contas a receber: representam rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

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

Ativos financeiros são mensurados a valor justo, sem a dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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

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

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável. As receitas deste grupo são mensuradas com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e carências concedidas.

Divulgação do valor justo de ativos e passivos

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

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

ADMINISTRADO POR



Nível 2 – O valor justo dos ativos e passivos que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado em que está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da Administração. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um ativo ou passivo forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 – Se um ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o ativo ou passivo estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da instrução CVM nº 516/2011.

No período de 01 de janeiro a 22 de setembro de 2023, não foram realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

e) Propriedades para investimento

(i) Imóveis acabados

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo, os quais foram obtidos através de laudo de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administração do Fundo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo inclui a despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento e quaisquer outros custos para colocar a propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

(ii) Custos subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes, se aplicável, são reconhecidos no resultado quando incorridos.

f) Avaliação do valor recuperável de ativos - “Impairment”

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

g) Outros ativos e passivos (circulante e não circulante)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

ADMINISTRADO POR



Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou construtiva como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

h) Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

i) Reconhecimento de receitas e despesas no resultado

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independentemente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

j) Lucro por cota

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

4. Contas a receber – venda de imóveis

Saldo a receber pela venda dos conjuntos 181 e 182 do Edifício San Paolo.

Descrição	22/09/2023
Saldo correspondente a 50% do valor da venda, a vencer	6.200
Total	6.200

5. Outros valores a receber

Valores resgatados de aplicações financeiras, transferidos ao BRC Renda Corporativa FII por motivo de incorporação realizada nesta data.

Descrição	22/09/2023
Valores transferidos	2.858
Total	2.858

ADMINISTRADO POR



6. Propriedades para investimento – imóveis acabados

(a) As propriedades para investimento são representadas atualmente por:

Descrição	2022
Conjuntos n° 131 e 132 – 3° andar, Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 3015 Bairro Jardim Paulista em São Paulo – SP. Edifício Millennium. Matrículas n° 153.311 e n° 153.312, respectivamente, com área útil de 181,17 m2 para cada imóvel.	8.060
	8.060

Em 22 de setembro de 2023, as propriedades do imóvel Edifício Millennium, conjuntos n° 131 e 132, matrículas n° 153.311 e n° 153.312, respectivamente, ainda não haviam sido transferidas ao Fundo, restando pendente o registro das escrituras de conferência de tais imóveis ao Fundo nas respectivas matrículas.

Em 22 de setembro de 2023, por motivo de incorporação como descrito na nota 1, o imóvel acima descrito será transferido para o BRC Renda Corporativa FII.

(b) Movimentação do período

Descrição	R\$
Saldo no início do período	107.920
Baixa custo aquisição por motivo de venda	(11.880)
Baixas custo contábil para integralização de cotas BRC Renda Corporativa FII	(87.980)
Saldo no final do período	8.060

(c) Métodos de avaliação:

Conforme Instrução CVM n° 516 de 29/12/2011, os imóveis foram mensurados pelo valor justo através de Laudo de Avaliação elaborado pela empresa Amaral D'Avila Engenharia de Avaliações, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade.

7. Patrimônio líquido

a) Cotas integralizadas amortizadas

O patrimônio líquido do Fundo é representado por 967.201 cotas escriturais e nominativas totalmente integralizadas.

ADMINISTRADO POR



As cotas serão totalmente amortizadas mediante transferência aos quotistas de 1(uma) cota do BRC Renda Corporativa FII possuídas pelo Fundo até 22 de setembro de 2023 para cada cota do Fundo, ficando o patrimônio totalmente incorporado ao BRC Renda Corporativa FII.

Descrição	Quantidade de Cotas integralizadas	Total (R\$ mil)
1ª emissão	500.000	50.000
2ª emissão	294.370	29.437
3ª emissão	38.260	4.322
4ª emissão	134.571	14.192
Total	967.201	97.951
AMORTIZAÇÕES DE COTAS		
Em moeda corrente		(3.995)
Em participações societárias mediante transferência aos cotistas, de quotas do Fundo BRC Renda Corporativa FII		(93.956)
	<u>967.201</u>	<u>-</u>

8. Política de distribuição de resultados

O Fundo tem como política a distribuição mensal aos cotistas, conforme definido no artigo 10, parágrafo 3º do seu regulamento, com base nas disponibilidades de caixa existentes. O resultado operacional disponível auferido pelo Fundo em cada mês, será distribuído aos cotistas até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, a título de antecipação dos resultados semestrais. As distribuições de resultado serão pagas aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações no 4º (quarto) dia útil do mês do respectivo pagamento.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, de acordo com o parágrafo 1.º do Artigo 10 do seu regulamento, 95% do resultado operacional disponível, apurado em regime de caixa conforme os critérios previstos no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014 em linha com a legislação fiscal vigente aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

Observado o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, entende-se por Resultado Operacional Disponível do Fundo o valor do recebimento dos aluguéis e demais receitas dos imóveis adquiridos e dos rendimentos, no período, dos valores mobiliários e demais aplicações financeiras do Fundo, deduzidos os encargos, conforme artigo 31 de seu Regulamento.

ADMINISTRADO POR



a) Base de cálculo

No período de 01 de janeiro a 22 de setembro de 2023, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

Descrição	22/09/2023
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	17.980
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(13.097)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	4.883
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(6.227)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	5.940
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	594
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(104)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	5.086
Resultado mínimo a distribuir (95%)	4.832

b) Movimentação da distribuição e amortização de cotas a pagar:

Descrição	22/09/2023
Saldo inicial não distribuído	725
Rendimentos propostos no período	7.230
Rendimentos pagos no período	(5.212)
Pagamento mediante transferência de cotas do BRC Renda Corporativa FII	(2.743)
Saldo pendente de distribuição	-

9. Rentabilidade

A rentabilidade apresentada considera, além da variação patrimonial da cota, os resultados e rendimentos distribuídos pelo Fundo:

Período	Patrimônio Líquido Médio	Valor Patrimonial da quota	Rentabilidade Média (%)
01 de janeiro a 22 de setembro de 2023	103.687	17,6983	4,70941

A rentabilidade foi calculada com base no resultado do período sobre o valor do patrimônio líquido médio do mesmo período.

A rentabilidade passada não representa garantia de resultados futuros.

ADMINISTRADO POR



10. Taxa de administração

A Administradora recebe, pela prestação de serviços de gestão e administração do Fundo, uma remuneração anual equivalente a 1 % (um por cento) do Patrimônio Líquido Contábil do Fundo ao ano, apurados conforme o disposto no Artigo 18 do seu regulamento, assegurado um valor mínimo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM n.º 472/09, equivalente a R\$ 37 mil por mês.

Os valores mínimos de Taxa de Administração estabelecidos são reajustados todo mês de julho de cada ano, pela variação positiva do índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas FGV.

No período de 01 de janeiro a 22 de setembro de 2023, a taxa de administração totalizou R\$ 240 e representou 0,23% do patrimônio líquido médio.

11. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de tesouraria, custódia e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora.

12. Outras receitas (despesas) com propriedade para investimento

Descrição	2023
Juros/multas recebidas	21
Recuperação de despesas	5
Despesas com condomínio	(268)
Serviços de terceiros	(24)
Total	(266)

13. Serviços de terceiros

Descrição	2023
Honorários advocatícios	(4)
Honorários auditoria	(9)
Honorários contabilidade	(27)
Honorários outras pessoas jurídicas	(15)
Taxa de escrituração de Cotas	(37)
Taxa de fiscalização CVM	(20)
Taxa Bovespa	(13)
Consultoria e assessoria	(526)
Taxa Anbima	(2)
Total	(653)

ADMINISTRADO POR



14. Despesas administrativas

<u>Descrição</u>	<u>2023</u>
Despesas bancárias	(1)
Despesas legais e judiciais	(4)
Total	(5)

15. Legislação tributária

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 o Fundo deve atender aos seguintes requisitos:

- (i) Distribuir 95% de seu resultado de caixa aos cotistas a cada semestre.
- (ii) Não investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo;

Isenção de Imposto de Renda para Pessoas Físicas:

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliários:

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

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 incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

16. Escrituração das cotas emitidas pelo Fundo

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo são escrituradas pela BR Capital DTVM S/A.

ADMINISTRADO POR



17. Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração do Empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas líquidas provenientes das locações dos imóveis pertencentes ao Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Risco de liquidez

O Fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas do Fundo devem estar conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Riscos tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a 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.

Riscos associados ao investimento no empreendimento

(i) Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) pertencentes ao Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(ii) Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis pertencentes ao Fundo, 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.

ADMINISTRADO POR



(iii) Riscos relativos à atividade comercial

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situam os imóveis pertencentes ao Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.

(iv) Demais riscos

O Fundo e seus imóveis também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

Gerenciamento de riscos

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias laboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo não sendo realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos ou derivativos embutidos.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas. As taxas utilizadas são compatíveis com as do mercado.

Adicionalmente, o administrador procede uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e como monitoramento dos riscos aos quais o Fundo está exposto. Seguem as descrições dos riscos do Fundo:

Risco de mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedades para investimento.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou um contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais.

ADMINISTRADO POR



Risco de liquidez

A Administradora do Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de um planejamento, monitorando seus recursos financeiros disponíveis, para o devido cumprimento de suas obrigações.

18. Instrumentos financeiros

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

19. Demandas judiciais

No período de 01 de janeiro a 22 de setembro de 2023 não há demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

20. Divulgações de informações

Informações Periódicas

A política de divulgação de informações periódicas está de acordo com o exigido no Capítulo VII, Seção I do Anexo Normativo II da Resolução CVM 175 de 23 de dezembro de 2022 e em vigor a partir do dia 02 de outubro de 2023. O Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor da cota e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato mensal a cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

Informações Eventuais

A política de divulgação de informações Eventuais está de acordo com o exigido no Capítulo VII, Seção II do Anexo Normativo II da Resolução CVM 175 de 23 de dezembro de 2022, em vigor a partir do dia 02 de outubro de 2023.

21. Transações com partes relacionadas

Operações com empresa ligada à Gestora / Administradora

No período de 01 de janeiro a 22 de setembro de 2023, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas.

22. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à instrução número 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, não contratou nem teve serviço prestado pela RSM Brasil Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservaram a independência do auditor.

ADMINISTRADO POR



23. Alterações no regulamento

No período de 01 de janeiro a 22 de setembro de 2023, não ocorreram alterações no regulamento.

24. Eventos Subsequentes

Em 22 de setembro de 2023 o patrimônio remanescente do Fundo foi totalmente incorporado ao patrimônio do BRC Renda Corporativa FII conforme Ata Formal de Consulta datada de 22 de setembro de 2023.

25. Outras Informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175, com as alterações introduzidas pelas Resoluções 181, 184 e 187, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08 e entrou em vigor em 2 de outubro de 2023.

BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A ADMINISTRADORA DO BRAZIL REAL STATE VICTORY FUND I-FII

Carolina Andrea Garisto Gregório
Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 015022/O-3 “S”SP