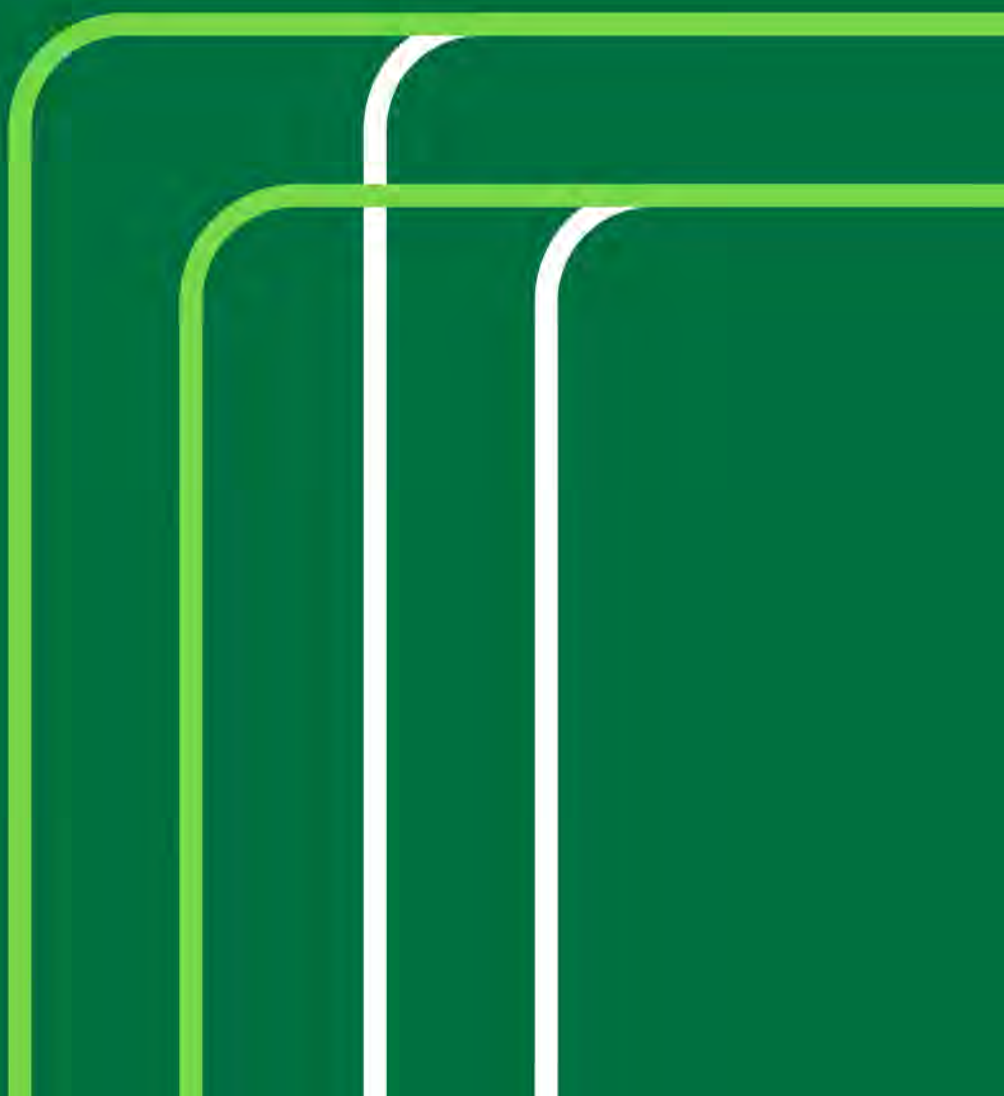
UHY
Connect to possibility

uhy.com

Brick 80 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 42.537.540/0001-59

Demonstrações financeiras do exercício findo
Em 30 de junho de 2025 acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 29 de setembro de 2025



Conteúdo

Relatório do Auditor Independente 3

Demonstrações financeiras 7

Notas explicativas 11

UHY Bendoraytes
Av. João Cabral de Melo Neto, 850
Bloco3, 1301 a 1305
Rio de Janeiro, RJ
Brasil

T +55 21 3030 4662
E info@uhy-br.com

Uhy-br.com

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e cotistas do
Brick 80 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
("Anteriormente denominado de Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 80")

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Brick 80 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuído de Títulos e Valores Mobiliários, que compreendem ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, 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 Fundo, para a posição de 30 de junho de 2025 e o desempenho de suas operações para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício findo em 30 de junho de 2025. 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.

Audit | Tax | Consulting

Urbach Hacker Young International Limited is the administrative entity of the international UHY network of independent accounting and consulting firms. The UHY network is a member of the Forum of Firms.

Urbach Hacker Young International Ltd. Registered office: Quadrant House, 4 Thomas More Square, London E1W 1YW. Registered in England 3692575

MEMBER OF THE FORUM OF FIRMS

Propriedades para investimento:

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía ativos imobiliários classificados como propriedade para investimento no montante de R$ 102.579 mil, equivalentes a 98,32% de seu patrimônio líquido, mensurados pelo valor justo com base em laudo elaborado por avaliador independente, que utilizou, dentre outros, dados e premissas relevantes, tais como informações de mercado. Esses investimentos apresentam risco de distorção relevante, em razão de a determinação de seu valor justo envolver o uso significativo de premissas e julgamentos, bem como incertezas relacionadas à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses ativos e ao impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico-financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, poderiam ter sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse um assunto significativo em nossa auditoria. Dessa forma, em nosso julgamento, os riscos mais relevantes estão relacionados à mensuração e à existência desses imóveis.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) validação do laudo de avaliação utilizado para determinar o valor justo do imóvel; (ii) revisão da metodologia de avaliação observando se estes estão de acordo com as metodologias de avaliação e práticas de mercado; (iii) revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; (iv) análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador; (v) análise da documentação dos imóveis; e (vi) avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas para avaliação dos investimentos do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração 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, 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 suas operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

- Determinamos a materialidade a ser aplicada no planejamento, na execução da auditoria e na avaliação do efeito de distorções identificadas e distorções não corrigidas, se houver, sobre as demonstrações contábeis e na formação da opinião do relatório de auditoria. Conforme estabelecida pela NBC TA 320, materialidade para execução da auditoria significa o valor ou valores fixados pelo auditor, inferiores ao considerado relevante para as demonstrações financeiras como um todo, para adequadamente reduzir a um nível baixo a probabilidade de que as distorções não corrigidas e não detectadas em conjunto, excedam a materialidade para as demonstrações financeiras como um todo.

- 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.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

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

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

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Rio de Janeiro, 29 de setembro de 2025.

UHY BENDORAYTES & Cia
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8



Assinado digitalmente por MARCOS SILVA FERREIRA:10082701725
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Presencial, OU=08701082000103, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A3, OU=(em branco), CN=MARCOS SILVA FERREIRA:10082701725
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2025.09.29 16:31:15-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 11.0.1

MARCOS FERREIRA
Contador
CRC 1RJ 112467/O-9

Brick 80 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado como Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 80)
CNPJ: 18.259.637/0001-62
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2025	% do PL	30/06/2024	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Letra financeira do tesouro (LFT)		906	0,87%	-	0,00%
Letra do tesouro nacional (LTN)		-	0,00%	1.267	1,70%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	**6**	686	0,66%	541	0,73%
Outros créditos		177	0,17%	42	0,06%
		1.769	**1,70%**	**1.850**	**2,49%**
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		78.773	75,51%	73.050	98,26%
Ajuste de avaliação ao valor justo		23.806	22,82%	-	0,00%
	7	**102.579**	**98,32%**	**73.050**	**98,26%**
Total do ativo		**104.348**	**100,02%**	**74.900**	**100,75%**

Passivo	Nota	30/06/2025	% do PL	30/06/2024	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	**10**	-	0,00%	530	0,71%
Provisões e contas a pagar		20	0,02%	25	0,03%
Total do passivo		**20**	**0,02%**	**555**	**0,75%**
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	**11.1**	69.548	66,66%	43.448	58,44%
Lucros acumulados		34.780	33,34%	30.897	41,56%
Total do patrimônio líquido		**104.328**	**100,00%**	**74.345**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**104.348**	**100,02%**	**74.900**	**100,75%**

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

Brick 80 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado como Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 80)
CNPJ: 18.259.637/0001-62
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Resultado de propriedades para investimento			
Receitas de aluguel	**8**	7.850	6.495
		7.850	**6.495**
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**7.3**	(3.392)	492
		(3.392)	**492**
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais	**13**	(72)	(2.690)
		(72)	**(2.690)**
		4.386	**4.297**
Outros ativos financeiros			
Resultado com operações compromissadas		305	72
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(100)	-
		205	**72**
Despesas operacionais			
Despesa da avaliação		(25)	(11)
Despesas de auditoria e custódia		(1)	(19)
Taxa de administração	**9 e 13**	(193)	(187)
Taxa de fiscalização da CVM	**13**	(21)	(13)
Outras receitas / despesas operacionais	**13**	57	(34)
		(183)	**(264)**
Lucro líquido do exercício		**4.408**	**4.105**
Quantidade de cotas integralizadas	**11.1**	**584.067**	**434.482**
Lucro líquido por cota integralizada - R$		**7,55**	**9,45**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**178,62**	**171,11**

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

Brick 80 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado como Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 80)
CNPJ: 18.259.637/0001-62
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Lucros/ (Prejuízos) acumulados	Total
Em 30 de junho de 2023		**41.198**	**32.010**	**73.208**
Cotas de investimentos integralizadas	**11.1**	2.250	-	2.250
Lucro líquido do exercício		-	4.105	4.105
Rendimentos apropriados	**10**	-	(5.218)	(5.218)
Em 30 de junho de 2024		**43.448**	**30.897**	**74.345**
Cotas de investimentos integralizadas	**11.1**	26.100	-	26.100
Lucro líquido do exercício		-	4.408	4.408
Rendimentos apropriados	**10**	-	(525)	(525)
Em 30 de junho de 2025		**69.548**	**34.780**	**104.328**

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

Brick 80 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado como Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 80)
CNPJ: 18.259.637/0001-62
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do fluxo de caixa (método indireto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Resultado líquido do exercício		**4.408**	**4.105**
Ajuste ao valor justo de Propriedade para investimento		3.392	(492)
Alugueis a receber		(145)	-
Outras despesas		(139)	(6)
		7.516	**3.607**
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)		(27.880)	-
Pagamento de custos de aquisição de imóveis para renda		(5.042)	-
(=) Caixa líquido gerado pelas/aplicado nas atividades operacionais		**(25.406)**	**3.607**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Emissão de cotas		26.100	2.250
Distribuição de rendimentos	**11.1**	(1.055)	(5.209)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**25.045**	**(2.959)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(361)**	**648**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**5.1**	**1.267**	**619**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**5.1**	**906**	**1.267**

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

Brick 80 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado como Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 80)
CNPJ: 18.259.637/0001-62
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Brick 80 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 80, administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A DTVM., foi constituído em 07 de outubro de 2021 e iniciou suas operações em 08 de outubro de 2021, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e destinado exclusivamente para investidores profissionais.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas da Classe a valorização e a rentabilidade de suas Cotas da Classe, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos Alvo"): (a) diretamente em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; e (b) indiretamente em bens imóveis, mediante a aquisição de ações, cotas de sociedades ou cotas de fundos de investimento imobiliários cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas à Classe.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC. Não obstante a diligência do Administrador no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o seu patrimônio, pelas características dos ativos que o compõem, os quais o sujeitam a oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerente de tais ativos.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

As cotas do Fundo não são negociadas na B3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 25 de setembro de 2025.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

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 e depósitos à vista.
- Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de aquisição de propriedades para investimentos realizados pelo Fundo.

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

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

. Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

. Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

. Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 7.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores de recebíveis renegociados.

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício/período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

a. taxas de juros;

b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;

c. flutuações cambiais;

d. inflação;

e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

f. política fiscal;

g. instabilidade social e política; e

h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A Administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitiga-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário	30/06/2025	30/06/2024
(a) Letras Financeiras do Tesouro - LFT	906	-
(b) Letras do Tesouro Nacional - LTN	-	1.267
	906	**1.267**

(a) São títulos públicos federais que foram adquiridos com o objetivo de serem negociados, sendo contabilizados e ajustados diariamente pelo valor justo, onde os ganhos e as perdas realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado do exercício e tem seu vencimento em 01/09/2029, e compromisso de venda em 01/07/2025.

(b) São títulos públicos federais que foram adquiridos com o objetivo de serem negociados, sendo contabilizados e ajustados diariamente pelo valor justo, onde os ganhos e as perdas realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado do exercício e tem seu vencimento em 01/09/2029.

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis vincendos relativos às áreas ocupadas e possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	30/06/2025	30/06/2024
A vencer	686	541
	686	**541**

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento	Valor justo 30/06/2025	Valor justo 30/06/2024
(1) Imóvel Belisário Leite de Andrade Neto - O imóvel é localizado na Av. Belisário Leite de Andrade Neto n° 80, Rio de Janeiro/RJ, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 385.552 do cartório do 9º Registro de Imóveis da Comarca da Capital, inscrito na Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro. Possuindo uma área total construída de 7.696 m².	62.471	63.796
(2) Imóvel Pepê Neto - O imóvel é localizado na Avenida do Pepê, 1.124 – Jardim Oceânico – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro / RJ., objeto da matrícula nº 154.779, 9º Ofício - Registro de Imóveis - Comarca da Capital Estado do Rio de Janeiro. Com área de 631 m² de terreno e 781 m² de área construida	10.131	9.254
(3) Imóvel Barão de Mesquita - Loja localizada na Rua Barão de Mesquita, 350 – Andaraí – Rio de Janeiro / RJ, objeto da matrícula nº 47.042, Registro de Imóveis - 10º Ofício - Poder Judiciário - Comarca da Capital. Com área de 266,20 m² de terreno e 215 m² de área construida	6.770	-
(4) Imóvel Luis Beltrão - O imóvel é localizado na Rua Luiz Beltrão, 118 – Vila Valqueire – Rio de Janeiro / RJ, objeto da matricula de número nº 277.989, Oitava Serviço Registral de Imóveis. Com área de 484m² de terreno e 259,07 m² de área construida.	1.346	-
(5) Imóvel Luis Beltrão - O imóvel é localizado na Rua Luiz Beltrão, 130 – Vila Valqueire – Rio de Janeiro / RJ, objeto da inscrição cadastral de nº 0.863.929-6. Com área de 467,72 m² de terreno e 259,07 m² de área construida.	1.300	-
(6) Imóvel Nossa Senhora de Copacabana - Loja localizada no Edifício Oklahoma localizado Rua Bolívar, 54 – Loja 54-A e Sobreloja 201 – Copacabana – Rio de Janeiro / RJ, objeto das matriculas de nº 101.867 e 101.868 do 5º Ofício do Registro de Imóveis do Estado do Rio De Janeiro. Com área construida de 290 m².	11.000	-
(6) Imóvel Costa Azul Lote 04 e 05 - O imóvel é localizado na localizados na Avenida Bandeirantes, s/n – Lotes 04 e 05 da Quadra A-3 – Costa Azul – Rio das Ostras / RJ. objeto das matrículas nº 12.034 e 12.052, 9º Ofício - Registro de Imóveis - Ofício Único de Casimiro de Abreu. Com área de 529m² e 461 m² de terreno respectivamente, com 120 m² de área construida.	2.097	-
(7) Imóvel Tuiuti - Imóvel localizado na Estrada do Portela, terreno, entre prédios 15 e 21, antigos 23 e 23-A, medindo 10m por 42m - Rio de Janeiro/RJ, matrícula 26.647.	7.464	-
	102.579	**73.050**

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2023	**72.558**
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias, manutenção etc)	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	492
Saldo em 30 de junho de 2024	**73.050**
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias, manutenção etc)	32.922
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(3.392)
Saldo em 30 de junho de 2025	**102.579**

7.3 Avaliação a valor justo

	30/06/2025			
Empreendimento	**Método**	**Período de análise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
(1) Imóvel Belisário Leite de Andrade Neto	(a)	10 anos	9,75% a.a.	9,50% a.a
(2) Imóvel Pepê Neto	(a)	10 anos	-	-
(3) Imóvel Barão de Mesquita	(a)	10 anos	9,50% a.a.	9,25% a.a
(4) Imóvel Luis Beltrão	(a)	10 anos	-	-
(5) Imóvel Nossa Senhora de Copacabana	(a)	10 anos	9,75% a.a.	9,50% a.a
(6) Imóvel Costa Azul Lote 04 e 05	(a)	10 anos	-	-
(7) Imóvel Tuiuti	(b)	-	-	-

	30/06/2024			
Empreendimento	**Método**	**Período de análise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
(1) Imóvel Belisário Leite de Andrade Neto	(a)	n/a	n/a	n/a
(2) Imóvel Pepê Neto	(a)	n/a	n/a	n/a

Em 30 de junho de 2025 e 2024 a taxa de ocupação correspondente ao portfolio do Fundo é de 70%.

(a) Em 30 de junho de 2025 e 2024 o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger Brazil, datado de março de 2025 e 2024, e formalmente aprovados pela Administração em março de 2025 e 2024. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Para avaliação do valor justo, o melhor método para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de imóveis que geram renda através da locação dos espaços. Este método alcança o valor presente líquido do imóvel através do fluxo de caixa descontado, tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, extraindo-se as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final do período de análise.

A Binswanger Brazil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brazil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

(b) Em 30 de junho de 2025, o investimento no imóvel está avaliado pelo custo de aquisição, visto o estágio inicial de seus desenvolvimentos imobiliários, não sendo possível mensurar de maneira confiável seu respectivo valor justo.

8. Receitas de aluguel

	30/06/2025	**30/06/2024**
Receitas de aluguel	7.850	6.495
	7.850	**6.495**

As propriedades para investimento geram rendas através da locação. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

9. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

	30/06/2025	30/06/2024
Taxa de administração	193	187
	193	**187**

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa de Administração") correspondente a (i) 0,24% (vinte e quatro centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observada a remuneração mínima mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação positiva do IGP-M, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.

À Taxa Global da classe poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 0,36% (trinta e seis centésimos por cento) ao ano. A Taxa Máxima Global acima indicada não será aplicável a (i) classes de fundos de investimento negociadas em mercados organizados; e (ii) classes de fundos de investimento que não se encontrem sob gestão do Gestor.

Não será cobrada da Classe taxa de performance. Caso futuramente venha a ser instituída, deverá observar os critérios e limites estabelecidos pela Resolução 175.

10. Política de distribuição dos resultados

A Classe deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro de cada exercício social. Os rendimentos líquidos auferidos pela Classe, deduzidos de qualquer investimento, serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de dez dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	30/06/2025	30/06/2024
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	**4.408**	**4.105**
(-) Receitas por competência, que não transitaram pelo caixa do Fundo	(8)	(10)
(+) Despesas por competência, que não transitaram pelo caixa do Fundo	3.392	2.198
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	**7.792**	**6.293**
Valor mínimo a distribuir (95%)	7.402	5.978
Valor distribuido no semestre	(525)	(5.218)
Rendimentos incorporados ao Fundo para reinvestimentos (AGC)	(6.877)	(760)

Os cotistas deliberaram através de Assembleia Geral de Cotistas, a retenção de parte dos rendimentos auferidos nos semestres findos em 30 de junho de 2025.

11. Patrimônio líquido

11.1 Cotas de investimentos integralizadas

	30/06/2025		30/06/2024	
	Quantidade	R$	Quantidade	R$
Cotas de investimentos subscritas	584.067	69.548	434.482	43.448
Cotas de investimentos integralizadas	**584.067**	**69.548**	**434.482**	**43.448**
Valor por cota (valor expresso em reais)		119,08		100,00

11.2 Emissão de novas cotas

Em 30 de junho de 2024, o Fundo apresenta patrimônio líquido de R$ 74.345, representado por 434.481,9774 cotas escriturais e nominativas, integralmente subscritas e integralizadas.

Por proposta da Administradora, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, com o fim de captar recursos para a aquisição de novos ativos para o patrimônio do Fundo, observado que: (i) o valor de cada nova Cota deverá ser fixado na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar a nova emissão, tendo em vista (a) o valor patrimonial das Cotas existentes, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, (b) a modalidade de distribuição de Cotas, (c) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (d) o valor de mercado das Cotas já emitidas e dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo; (ii) aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado Cotas fica assegurado, nas futuras emissões, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, proporcionalmente ao número de Cotas que possuírem, o qual deverá ser exercido dentro do prazo de até 10 (dez) dias contados da data de início da respectiva oferta de Cotas. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição das sobras e do direito de preferência citados devem ser realizados exclusivamente pelo Escriturador, fora dos ambientes do Balcão B3; (iii) de acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as cotas da nova emissão serão integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, imóveis ou direitos relativos a imóveis e/ou títulos e valores mobiliários, observado o disposto neste Regulamento e na regulamentação aplicável. A integralização por meio de imóveis ou direitos relativos a imóveis e/ou títulos e valores mobiliários será realizada fora dos ambientes de Balcão B3; (iv) desde que assim decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, a integralização das novas Cotas poderá ser realizada mediante chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados pela referida Assembleia Geral de Cotistas; e (v) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das existentes.

A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, O preço de emissão das Cotas objeto da nova emissão deverá ser fixado com base: (i) no valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio Líquido atualizado da Classe e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) nas perspectivas de rentabilidade da Classe; ou (iii) no valor de mercado das Cotas já emitidas, quando admitidas em mercado de bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado

Nos exercício findo em 30 de junho de 2025 foram emitidas 149.584 novas cotas no montante de R$ 26.100

11.3 Amortização de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e do artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08 (revogada pela instrução CVM 175/22), o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

A Classe poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 não houve amortização de cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

12. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2025	30/06/2024
Lucro líquido do exercício	4.408	4.105
Patrimônio líquido inicial	74.345	73.208
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	26.100	2.250
Gastos com colocação de cotas	-	-
Total das adições/deduções	**26.100**	**2.250**
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	**4,39%**	**5,44%**

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

13. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2025		30/06/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	193	0,20%	187	0,25%
Despesas de condomínio	72	0,08%	2.690	3,55%
Despesas do sistema financeiro	3	0,00%	2	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	21	0,02%	13	0,02%
Consultoria de investimento imobiliária	5	0,01%	2	0,00%
Auditoria e custódia	1	0,00%	19	0,03%
Outras receitas / despesas operacionais	(41)	-0,04%	41	0,05%
	254	**0,27%**	**2.954**	**3,90%**
Patrimônio líquido médio do exercício		**95.288**		**75.878**

14. Tributação

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

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

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

15. Rentabildiade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade média do Fundo são demonstrados a seguir:

	Patrimônio líquido médio	Valor patrimonial da cota - R$	Rentabilidade do Fundo (*)
Exercício findo em 30 de junho de 2025	95.605	178,6248	4,39
Exercício findo em 30 de junho de 2024	75.878	171,1116	(3,71)

(*) Apurada considerando a variação da Cota no período.

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

16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

17. Serviços de custódia e tesouraria

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

18. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 9 e 16.

19. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas na instrução aplicável aos fundos de investimento imobiliários.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

	30/06/2025			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Letra financeira do tesouro (LFT)	-	906	-	906
Letra do tesouro nacional (LTN)	-	-	-	-
Propriedades para investimento	-	-	102.579	102.579
Total do ativo	**-**	**906**	**102.579**	**103.485**

	30/06/2024			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Letra financeira do tesouro (LFT)	-	-	-	-
Letra do tesouro nacional (LTN)		1.267	-	1.267
Propriedades para investimento	-	-	73.050	73.050
Total do ativo	**-**	**1.267**	**73.050**	**74.317**

As demonstrações das mudanças das Cotas de fundo de renda fixa e no valor justo das Propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 7 (Propriedades para investimento).

20. Outras informações

20.1 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2025, contratou a UHY Bendoraytes CIA 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.

20.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais 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.

20.3 Em 28 de maio de 2025 a Administradora publicou o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, servindo-se do presente para adaptar o Regulamento do Fundo ao que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"). Em decorrência dessa alteração e da instituição da responsabilidade limitada dos cotistas, o Fundo também teve sua denominação ajustada, passando de Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 80 para Brick 80 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada. O presente Regulamento do Fundo foi atualizado para refletir essas alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Ressalta-se que tais mudanças não impactam a política de investimento, regras de resgate ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas. Dessa forma, nos termos da Resolução nº 175, o Fundo será de classe única, contando com Regulamento e Anexo, que trarão as regras aplicáveis ao mesmo, na forma dos documentos consolidados e anexos ao presente instrumento, que entrarão em vigor a partir do fechamento de 28 de maio de 2025.

20.4 Em 07 de agosto de 2024 foi deliberado a nova emissão de cotas pelo Fundo, no montante total de emissão de até R$ 15.000 (quinze milhões de reais) e em 04 de novembro de 2024 foi deliberado a nova emissão de cotas pelo Fundo, no montante total de emissão de até R$ 50.000 (cinquenta milhões de reais), conforme as características constantes do Regulamento ("Novas Cotas" e "Nova Emissão", respectivamente), as cotas objeto da Nova Emissão não estão sujeitas a regulamentação de oferta de valores mobiliários, conforme facultado pelo Art. 8º, inciso II, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022. A Cota vigente no dia na data da integralização, o qual corresponde ao Preço de Emissão.

21. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2025 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Beatriz Reis
Contadora
CRC: 1SP296266

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *