

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 14.074.706/0001-02
Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.
CNPJ nº 00.329.598/0001-67

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis -
REEMISSÃO
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Maringá – PR., 13 de outubro de 2025.

Aos

Administradores e Cotistas do

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

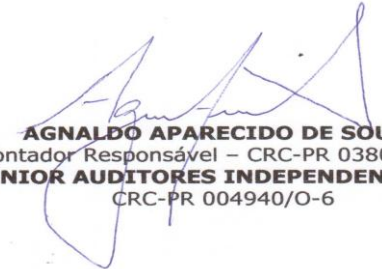
São Paulo – SP

Prezados Senhores,

Encaminhamos, por intermédio da presente, para apreciação e análise de Vs. Sas., **Relatório dos Auditores Independentes (reemissão)**, sobre as demonstrações financeiras levantadas em 31 de dezembro de 2024.

Colocamo-nos à disposição de Vs. Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que julgarem necessários.

Atenciosamente,



AGNALDO APARECIDO DE SOUZA
Contador Responsável – CRC-PR 038047/O-0
SÊNIOR AUDITORES INDEPENDENTES S.S
CRC-PR 004940/O-6

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações financeiras - reemissão
Em 31 de dezembro de 2024

Conteúdo

- **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis, 4 a 9**
- **Balanços patrimoniais, 10**
- **Demonstração do resultado, 11**
- **Demonstração das mutações do patrimônio líquido, 12**
- **Demonstração dos fluxos de caixa, 13**
- **Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis, 14 a 35**

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos

Administradores e Cotistas do

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“Fundo”)**, administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2024 e a respectiva demonstração do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixas para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“Fundo”)** em 31 de dezembro de 2024 e as mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixas para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos 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 contábeis”. 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 (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Reapresentação das demonstrações financeiras e reemissão do relatório de auditoria

O exame das demonstrações financeiras referentes ao período de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2024 foi inicialmente conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, com relatório de auditoria emitido em 28 de março de 2025, com abstenção de opinião devido aos seguintes assuntos:

Limitação de escopo sobre investimento em ações de companhias fechadas

Conforme divulgado na nota explicativa nº 4.a às demonstrações financeiras, o Fundo possui o montante de R\$ 263.762 mil investidos em ações de companhias fechadas, representando 43,10% de seu patrimônio líquido. Até a emissão de nosso relatório, não tivemos acesso às demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2024 das investidas; ao laudo de avaliação do valor justo atualizado da companhia MG I Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. e demais premissas utilizadas na precificação dessa investida. Adicionalmente, até o final de nossos trabalhos não foi possível proceder à revisão dos papéis de trabalho dos auditores independentes responsáveis pelas auditorias das companhias investidas. Como consequência dessa limitação de escopo, não nos foi possível evidências de auditoria apropriadas e suficientes sobre o valor do investimento, bem como a necessidade de eventuais ajustes que pudessem refletir nas demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2024.

Limitação de escopo sobre investimento em cotas de fundos de investimento

Conforme divulgado na nota explicativa nº 4.b às demonstrações financeiras, o Fundo possui o montante de R\$ 95.207 mil investidos em cotas de fundos de investimento, representando 11,40% de seu patrimônio líquido. Até a emissão de nosso relatório, não tivemos acesso às demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2024 de fundos investidos, que são materiais para a conclusão dos nossos exames. Adicionalmente, até o final de nossos trabalhos não foi possível proceder à revisão dos papéis de trabalho dos auditores independentes responsáveis pelas auditorias desses fundos investidos. Como consequência dessa limitação de escopo, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes sobre o valor do investimento, bem como a necessidade de eventuais ajustes que pudessem refletir nas demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2024.

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as demonstrações financeiras do Fundo e o relatório de auditoria estão sendo reapresentados em função da emissão dos laudos a valor justo dos investimentos e reprocessamento das demonstrações financeiras. Após nossas novas análises, estamos reemitindo o relatório de auditoria em 13 de outubro de 2025 em substituição ao relatório de auditoria emitido por outros auditores independentes em 28 de março de 2025. A opinião dos outros auditores independentes foi substituída de abstenção de opinião para sem modificações.

Principais assuntos de auditoria

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

a) Mensuração das Cotas de companhias fechadas

Em 31 de dezembro 2024, os ativos do Fundo FII BRASIL REALTY estavam representados por cotas de companhias de capital fechado de natureza imobiliária, representando 37,36% do patrimônio líquido do Fundo. Estes ativos são mensurados a valor justo, por intermédio de laudo elaborado por profissional especialista contratado.

Considerando o impacto direto na mensuração do valor do investimento e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em ações de companhia fechada foi considerada um principal assunto de auditoria.

b) Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Aplicamos o seguinte escopo para análise do assunto:

- Confronto saldo contábil x carteira de investimentos;
- Análise da classificação contábil dos ativos investidos;
- Análise do laudo de avaliação do valor justo das cotas de companhia de capital fechado de natureza imobiliária elaborado por profissional especialista;
- Análise da adequação dos cálculos matemáticos das projeções;
- Análise da sensibilidade das premissas e cenários para projeções, com base em dados de mercado;
- Análise dos elementos mínimos necessários para o laudo de avaliação;
- Análise da exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administração do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração; e
- Avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas nas notas explicativas anteriormente mencionada.

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

c) Determinação do valor justo das propriedades para investimento

Conforme nota explicativa nº 6, Propriedades para Investimento, em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possuía propriedade para investimento no montante de R\$ 388.981 mil, que representava 50,67% do patrimônio líquido do Fundo.

A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada como principal assunto de auditoria, devido a representatividade do montante, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e, pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento. A Administração do Fundo contratou especialista externo para avaliação do valor justo das propriedades para investimento, tendo como metodologia a utilização da técnica do Fluxo de Caixa Descontado.

d) Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Aplicamos o seguinte escopo para análise do assunto:

- Confronto saldo contábil x carteira de investimentos;
- Análise da classificação contábil dos ativos propriedades para investimentos;
- Análise do laudo de avaliação do valor justo das propriedades para investimento elaborado pelo especialista;
- Análise da adequação dos cálculos matemáticos das projeções;
- Análise da sensibilidade das premissas e cenários para projeções, com base em dados de mercado e pelos contratos de locação em vigor;
- Análise dos elementos mínimos necessários para o laudo de avaliação, conforme previsto no suplemento H da Instrução nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários;
- Análise da exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administração do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração; e
- Avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas nas notas explicativas anteriormente mencionada.

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

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao período findo em 31 de dezembro de 2023, utilizadas para fins de comparabilidade, foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram em 02 de abril de 2024 relatório de auditoria sem modificações.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis e o relatório do auditor

A administração do Fundo é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante.

Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no relatório da administração somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da Administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável, dentro das prerrogativas previstas nas Instruções CVM aplicáveis aos fundos de investimentos em participações, pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis individuais, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 uma 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 contábeis.

Como parte de uma 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 contábeis, 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 nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso

relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 manterem em continuidade operacional.

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

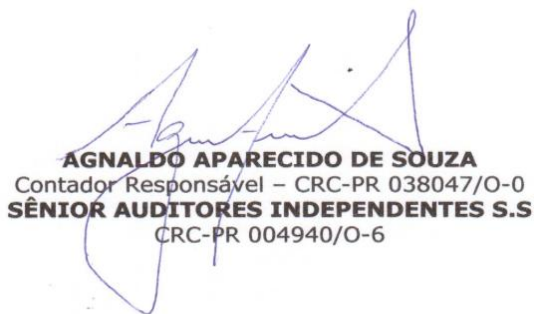
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis individuais do exercício 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 devesse 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.

Maringá – PR, 13 de outubro de 2025.



AGNALDO APARECIDO DE SOUZA
Contador Responsável – CRC-PR 038047/O-0
SÊNIOR AUDITORES INDEPENDENTES S.S
CRC-PR 004940/O-6

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Balanco Patrimonial

Posição em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Nota	2024			2023		
		Qtde.	Valor	% Sobre o Patrimônio Líquido	Qtde.	Valor	% Sobre o Patrimônio Líquido
Caixa e equivalentes de caixa	4		84	0,01		706	0,09
Disponibilidades			84	0,01		706	0,09
Depósitos bancários (*)			84	0,01		706	0,09
Títulos e valores mobiliários			378.695	49,34		358.969	85,91
Ações de companhias fechadas			286.794	37,36		263.762	63,12
MG I Desenvolvimento Imobiliário SPE		142.886.458	144.943	18,88	142.886.458	148.820	35,61
Brazil Realty Empreendimento S.A.		9.935.262	141.851	18,48	9.935.262	114.942	27,51
Cotas de Fundos imobiliários			91.901	11,98		95.207	22,79
Reag Renda Imobiliária FII		329.889	35.030	4,56	329.889	33.487	8,01
Iron Capital Real Estate - FII		35	1.749	0,23	27	1.366	0,33
Fundo de Investimento Imobiliário Housi		15.743	1.441	0,19	15.743	1.423	0,34
IC Loteamento e Recibíveis FII		510.743	45.489	5,93	610.257	58.325	13,96
Santander Soberano			-	-	16.098	606	0,15
Avenca FIP		871	8.192	1,07		-	-
Valores a receber			295	0,04		190	0,05
Outros valores a receber			287	0,04		190	0,05
Despesas antecipadas			8	-		-	-
Não circulante							
Investimentos			388.981	50,67		58.307	13,95
Propriedades para Investimento			388.981	50,67		58.307	13,95
Terrenos			388.981	50,67		58.307	13,95
Total do Ativo			768.055	100,06		418.172	100,00
Passivo							
Circulante			398	0,05		303	0,08
Valores a pagar			398	0,05		303	0,08
Taxa de escrituração			6	-		28	0,01
Auditoria			57	0,01		79	0,02
Taxa de Administração			133	0,02		71	0,02
Taxa de gestão			169	0,02		107	0,03
Taxa de custódia			33	-		18	-
Total do Passivo			398	0,05		303	0,08
Patrimônio Líquido			767.657	100,00		417.869	100,00
Total do Patrimônio Líquido e do Passivo			768.055	100,05		418.172	100,08

As notas explicativas são parte integrantes as demonstrações financeiras.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Demonstração do Resultado

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário da cota)

Composição do resultado do exercício	Nota	2024	2023
Resultados		354.377	(30.586)
<u>Propriedades para investimento</u>		353.706	(27.253)
Ajsute a valor justo de imóveis	6	330.675	2.373
Resultado ao valor justo de companhia fechada	5	23.032	(29.626)
<u>Resultado dos outros ativos financeiros</u>		671	(3.333)
Valorização de aplicação em cotas de fundo de investimento	5	671	(3.333)
Encargos		(10.844)	(16.401)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>		(2.996)	(3.440)
Serviços de avaliação		(35)	(16)
Despesas jurídicas		(2.263)	(2.990)
Serviços de estruturação		(61)	(61)
Auditoria Externa		(70)	(121)
Consultoria		(567)	(252)
<u>Despesas da Administração</u>		(2.615)	(2.444)
Taxa de Administração		(1.313)	(885)
Taxa de Gestão		(1.066)	(1.338)
Taxa de Custódia		(235)	(221)
<u>Demais despesas</u>		(5.233)	(10.517)
Taxa de fiscalização CVM		(52)	(40)
Despesas diversas	12	(5.176)	(10.471)
Despesa de taxa ANBIMA		(5)	(6)
Lucro líquido do período		343.533	(46.987)
Quantidade de cotas integralizadas		43.704.163,2278	17.849.248,7400
Prejuízo/lucro líquido por cota integralizada - R\$		7,86	(2,63)

As notas explicativas são parte integrantes as demonstrações financeiras.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Capital Social	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2022		457.196	(10.189)	447.007
Emissão de cotas	9	17.849	-	17.849
Prejuízo líquido do exercício		-	(46.987)	(46.987)
Saldo em 31 de dezembro de 2023		475.045	(57.176)	417.869
Emissão de cotas	9	6.255		6.255
Lucro líquido do exercício		-	343.533	343.533
Saldo em 31 de dezembro de 2024		481.300	286.357	767.657

As notas explicativas são parte integrantes as demonstrações financeiras.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método indireto**Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2024	2023
Ajustes do lucro líquido			
Prejuízo líquido do exercício		343.533	(46.987)
(-) Resultado dos títulos e valores mobiliários		(671)	3.333
(-) Resultado com ações de companhias de capital fechado	5	(23.032)	29.626
(-) Ajuste ao valor justo de imóveis	5	(330.675)	(2.373)
(+) Taxa administrativa não liquidada		133	71
(+) Taxa de gestão não liquidada		169	107
(+) Taxa de custódia não líquida		33	18
(+) Auditoria não liquidada		57	79
(+) Escrituração não liquidada		6	28
Lucro líquido ajustado		(10.446)	(16.098)
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(Aumento) títulos e valores mobiliários	5	3.976	5.528
(Aumento) valores a receber		(105)	5
(Redução) em valores a pagar		(302)	(6.856)
Caixa líquido das atividades operacionais		(6.877)	(17.421)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
(+) Cotas integralizadas	9	6.255	17.849
Caixa líquido das atividades de financiamento		6.255	17.849
Variação no caixa e equivalentes de caixa		(622)	428
Variação no caixa e equivalentes de caixa		(622)	428
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	706	278
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		84	706

As notas explicativas são parte integrantes as demonstrações financeiras.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas à demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Brazil Realty Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) foi constituído em 22 de julho de 2011 e iniciou suas atividades em 29 de janeiro de 2016, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Destinado a receber aplicações de investidores em geral sejam objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro ordinário perante a CVM, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de cotistas, investidores qualificados conforme definido no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30.

O Fundo tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio da alocação de recursos nos Ativos Alvos e nos Ativos de Renda Fixa.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

A administração e gestão da carteira do Fundo é realizada pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora” e “Gestora”).

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Resolução nº 516/11 pela Resolução CVM 175/22 e 192/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual o Fundo está adaptado desde 23 de outubro de 2024, incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

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

Em 28 de março de 2025, os auditores emitiram o relatório de auditoria contendo abstenção de opinião sobre as demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, pois o Fundo possui investimentos em ações de companhias fechadas que em conjunto, perfaziam o montante de R\$ 263.762 mil, representando 43,10% de seu patrimônio líquido. Em período subsequente a Administração ajustou os saldos de “Ações de companhias fechadas” com os devidos reflexos na rubrica “Resultado com investimento em ações de companhia fechada - ajuste ao valor justo”, bem como forneceu as análises com evidências que suportam a atualização do valor das participações societárias, dessa forma, as demonstrações contábeis estão sendo reapresentadas.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Essas demonstrações contábeis, foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 13 de outubro de 2025 que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis decorrem das normas da CVM e, dentre essas práticas, destacam-se as seguintes:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando especificado.

b) Apuração de resultado

As receitas e as despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência

c) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

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.

d) Caixa e equivalentes de caixa

São representados por dinheiro em caixa e depósitos em instituições financeiras, incluídos nas rubricas de disponibilidades, aplicações interfinanceiras de liquidez e títulos e valores mobiliários com prazo original igual ou inferior a 90 dias, sendo prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e com risco de mudança no valor insignificante

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

(ii) Cotas de fundo de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento em renda fixa”.

e) Propriedade para investimento

As propriedades para investimento são registradas inicialmente pelo seu custo de aquisição, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. No encerramento do exercício do Fundo, as propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por especialista externo contratados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

f) 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 mensurados ao valor justo por meio de resultado: inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial,

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável.

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou 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.

(v) 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 contrapartida às suas respectivas contas de origem.

g) Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações 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 incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

h) Outros Ativos e passivos

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.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída 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.

i) Reconhecimento de receitas e despesas

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, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

j) Ações

As ações disponíveis para negociações são avaliadas com base na última cotação de fechamento divulgada nas bolsas de valores, onde a ação possui regularmente maior liquidez.

k) Resultado por cota

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

4. Caixa e equivalente de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa de 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

Ativos - sem vencimento	2024		
	Valor unitário	Quantidade	Saldo
Disponibilidades (*)	-	-	84
Total		-	84

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Ativos - sem vencimento	2023		
	Valor unitário	Quantidade	Saldo
Disponibilidades (*)	-	-	706
Total		-	706

5. Títulos e valores mobiliários**5.1. Ações em companhia fechadas**

a) Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 o fundo possui investimento em ações de companhia fechadas, conforme abaixo:

Companhia	31 de dezembro de 2024		
	Quant.	Custo total investido	Valor justo
MG I SPE	142.886.458	110.502	144.943
BRAZIL REALY S.A	9.935.262	103.946	141.851
Total	152.821.720	214.448	286.754

Companhia	31 de dezembro de 2023		
	Quant.	Custo total investido	Valor justo
MG I SPE	142.886.458	110.502	148.820
BRAZIL REALY S.A	9.935.262	103.946	114.942
Total	152.821.720	214.448	263.762

b) Apresentamos abaixo as movimentações ocorridas no período de 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

Companhia	31 de dezembro de 2024		
	Saldo 2023	Ajuste ao valor justo	Saldo contábil
MG I SPE	148.820	(3.877)	144.943
BRAZIL REALY S.A	114.942	26.909	141.851
Total	263.762	23.032	286.754

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

c) Descrição das companhias investidas

- **MG I Desenvolvimento Imobiliário SPE**

A sociedade tem por objeto social assumir a iniciativa da incorporação imobiliária nos termos da Lei nº 4.591/64, aquisição de imóveis, construir e alienar as unidades autônomas, lançar à público, podendo, ao final, negociar os recebíveis decorrentes das alienações ou realizar as locações das mesmas, além de participar no capital social de outras sociedades.

A Companhia tem sede e foro na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida do Contorno, nº 6594, 15º andar - parte, Bairro Lourdes, CEP: 30.110-044, podendo por deliberação da Diretoria, criar e extinguir filiais, sucursais, agências, depósitos e escritórios de representação em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

O prazo de duração da sociedade será indeterminado.

A empresa controla a companhia Minas Gerais II Desenvolvimento Imobiliário S.A. que por sua vez detém 69,5% do terreno “Campo do Meio”. O imóvel está situado no início do Marco A localizado na margem do córrego Antônio Pequenino em Contagem – MG, com área de 76.000,00 m².

Conforme 7ª alteração do contrato social divulgado na junta comercio do Estado de Minas Gerais em 21 de fevereiro de 2022, os sócios deliberaram por unanimidade, entre outros assuntos, em: (i) TRANSFORMAÇÃO DO TIPO SOCIETÁRIO DE SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA PARA SOCIEDADE POR AÇÕES. Foi aprovada a transformação do tipo societário da sociedade empresária limitada MGI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. para sociedade por ações de capital fechado, que passa a adotar a denominação social de MGI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A., com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (JUCEMG). Desse modo, opera-se a mudança da forma societária da Sociedade, sem que a referida transformação implique em interrupção na existência da Sociedade e nos negócios ora em curso, ficando a MGI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A. com a mesma escrituração da MGI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., atendidas as exigências fiscais e contábeis, situação está que, os acionistas reconhecem e aprovam sem restrições. A MGI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A. continuará, sem qualquer dissolução de continuidade, como titular de todos os direitos e obrigações pertinentes à MGI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA; AJUSTES NECESSÁRIOS AO CAPITAL SOCIAL EM VIRTUDE DA TRANSFORMAÇÃO EM SOCIEDADE POR AÇÕES. Em virtude da transformação havida, o capital social atual da sociedade é de R\$204.963.400,00 (duzentos e quatro milhões, novecentos e sessenta e três mil e quatrocentos reais), dividido em 204.963.400 (duzentos e quatro milhões, novecentos e sessenta e três mil e quatrocentas) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, passa a ser dividido em 204.963.400 (duzentos e quatro milhões, novecentos e sessenta e três mil e quatrocentas) ações nominativas ordinárias com direito à voto, sem valor nominal, representativas do capital social da Companhia, recebendo cada acionista um número de ações exatamente proporcional à sua participação societária anterior, sem qualquer acréscimo ou prejuízo.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

- Brazil Realty Empreendimentos SA**

Brazil Realty Empreendimentos S.A é uma sociedade por ações de capital fechado, tem por objeto social (i) o financiamento de projetos de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza; (ii) a participação em Companhias que tenham por objeto social atividade de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza; (iii) prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário, incluindo aquisição de carteiras imobiliárias; e (iv) compra e venda de bens imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais, a locação e administração.

5.2. Cotas de Fundos de investimento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 o fundo possui investimento em cotas de investimento imobiliário, conforme abaixo:

Títulos para negociação	Saldo em 31 de dezembro de 2024			Saldo em 31 de dezembro de 2023		
	Quant.	Valor unitário da cota	Valor total	Quant.	Valor unitário da cota	Valor total)
Reag Renda Imobiliária FII	329.889	102,323539	35.030	329.889	101,508547	33.487
Iron Capital Real Estate FII	36	48.805,593112	1.749	27	50.494,140439	1.366
FII HOUSI	15.743	87,350000	1.441	15.743	90,400000	1.423
IC Loteamento FII	510.743	95,574472	45.489	610.257	95,574472	58.325
Santander Soberano	-	-	-	16.098	37,628178	606
Avenca FIP	871	9.407,363918	8.192	-	-	-
Total			91.901			95.207

As cotas de fundo de investimento são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pelas Instituições Financeiras custodiantes dos fundos onde os recursos são aplicados. Na hipótese de não divulgação das cotas, serão utilizadas as cotas do dia imediatamente menor anterior.

Durante o exercício fundo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 671 (em 2023 o montante negativo de R\$ 3.333), como resultado de cotas de Fundos de investimento, como demonstrado no quadro da demonstração do resultado na rubrica de “Valorização de aplicação em cotas de fundo de investimento”.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

6. Propriedade para Investimento**a) Relação dos Terrenos**

<u>Descrição do empreendimento</u>	<u>Valor Contábil</u>			<u>31/12/2024</u>
	<u>31/12/2023</u>	<u>Aquisição</u>	<u>Valor justo</u>	
Mountain View	58.307	-	330.675	388.981

b) Descrição com Terrenos**• Mountain View (Residencial)**

O empreendimento imobiliário MOUNTAIN VIEW RESIDENCIAL será um residencial do programa Minha Casa Minha Vida, sendo desenvolvido em parceria com uma construtora de Minha Casa Minha Vida, localizado próximo à Rua dos Industriários, Cidade de Nova Lima – MG. O empreendimento compreende área privada total de 121.528 m², área vendável total de 106.945 m² totalizando 2.701 unidades com tamanho médio de 45 m².

• Mountain View (Loteamento)

O empreendimento imobiliário MOUNTAIN VIEW LOTEAMENTO, oferecerá loteamento popular aberto localizado próximo à rua dos Industriários, cidade Nova Lima – MG. O empreendimento compreende área prova total de 378.472 m², o tamanho médio das unidades é 300 m², perfazendo 1.262 unidades.

Precificação do Empreendimento

O Fundo teve substituição do gestor em 16 de abril de 2024, cuja gestora passou a ser a Acura Gestão de Recursos Ltda.

A Nova Gestora realizou a contratação do escritório de Advocacia MZ Law para realizar o procedimento de Due Diligence nos ativos do Fundo. A partir do relatório de Due Diligence a Nova Gestora realizou o processo de análise dos ativos, avaliação econômica e pesquisas setoriais. Com isso a Nova Gestora identificou que o projeto anteriormente proposto pela Antiga Gestora subavaliava o empreendimento, com isso após constatado mudanças de critérios e aprovações com o setor público que por consequência fizeram a Nova Gestora fazer estudo setorial e um estudo de viabilidade econômica junto com o escritório de advocacia Fortuna, Freitas e Silva (FFS Advocacia), que por sua vez realizou visitas e estudos setoriais junto com o Departamento de Investimentos da Nova Gestora.

Após análise a Nova Gestora, a mesma alterou o projeto antes aprovado pela Antiga gestora. O escritório de advocacia FFS realizou um estudo de viabilidade econômica para atingir os novos critérios aprovados, o estudo foi encaminhado ao Departamento de Investimento da Nova Gestora para revisão e críticas acerca do estudo de viabilidade. O estudo de viabilidade foi aprovado pelo Departamento de

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Investimentos, posteriormente foi contratado a UHY Bendoraytes & cia para elaboração de Laudo de Avaliação com base no estudo de viabilidade econômica realizado pela FFS Advocacia e aprovado pela Nova Gestora.

A Nova Gestora informou que o anterior previa a construção de unidades de 45m² e unidades de 300m². O novo projeto conta com a construção de apartamentos com área aproximada de 40m² no piso térreo e 40m² no piso superior. Com isso, em 30 de junho de 2024, a UHY Bendoraytes & cia cujo avaliação se dá utilizando o Método da Renda – Fluxo de Caixa descontado. Pelo Método da Renda, projeta-se o Valor de Mercado para o aluguel com base em investimento, por meio da avaliação de seu Valor de Mercado Livre para Locação e da aplicação de uma taxa de capitalização (cap rate) de mercado associada ao tipo de imóvel e às médias praticadas no mercado por investidores no qual determinou o valor do empreendimento avaliado em R\$ 455.470 (2023: R\$ 58.307), o que gerou um resultado de R\$ 397.163 registrado na rubrica de “Ajuste a Valor justo de imóveis” e uma valorização de 91% na cota do Fundo.

Em 19 de dezembro de 2024, o fundo foi novamente avaliado pela UHY Bendoraytes & cia, cujo valor de mercado foi determinado em R\$ 388.981, cujo resultado foi de (R\$ 66.489) em relação a avaliação de 30 de junho de 2024.

Por fim, o resultado do período foi de R\$ 330.675 conforme a rubrica de “Ajuste a Valor Justo de Imóveis”.

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo participar de operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos para fins de proteção de carteira (hedge) e alavancagem de patrimônio.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo não realizou operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

8. Gerenciamento de riscos

a) Dentre os fatores de risco aos quais o Fundo está sujeito, incluem-se, sem limitação:

Esta Classe de Cotas poderá realizar aplicações que coloquem em risco parte ou a totalidade de seu patrimônio. A carteira da Classe de Cotas e, por consequência, seu patrimônio estão sujeitos a riscos diversos, dentre os quais, exemplificativamente, os analisados abaixo. O investidor, antes de adquirir as Cotas, deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se integralmente pelo seu investimento.

Risco de Liquidez: Os ativos componentes da carteira da Classe de Cotas poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que a Classe de Cotas é um condomínio fechado, não admitindo resgate de cotas, o cotista interessado em alienar

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

suas cotas somente poderá negociá-las em mercados de balcão ou bolsa de valores em que as Cotas sejam admitidas para negociação. O cotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar.

Dificuldades Financeiras do Incorporador/Construtor: O empreendedor, construtor ou incorporador de bens desta Classe de Cotas podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras, bem como de interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra qualificada para a prestação dos serviços, mudanças na oferta e procura de empreendimentos, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados desta Classe de Cotas.

Risco relacionado a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios: Esta Classe de Cotas está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios desta Classe de Cotas. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil, a Comissão de Valores Mobiliários e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar a rentabilidade desta Classe de Cotas.

Riscos de Mercado: Os ativos que compõem a carteira desta Classe de Cotas podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços desses ativos financeiros poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

Risco de Crédito: Consiste no risco dos devedores dos ativos que integram a carteira não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com a esta Classe de Cotas.

Outros Riscos Exógenos ao Controle do ADMINISTRADOR: a Classe de Cotas também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

ADMINISTRADORA, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos integrantes da carteira desta Classe de Cotas, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos desta Classe de Cotas e o valor de suas cotas.

Risco de Desapropriação: De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira desta Classe de Cotas poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e consequentemente o resultado desta Classe de Cotas.

Riscos do Setor Imobiliário: Esta Classe de Cotas está sujeito aos seguintes riscos relacionados ao Setor imobiliário: (i) longo período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, durante o qual podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico que podem vir a comprometer o sucesso de tal empreendimento imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, desvalorizações do estoque de terrenos e mudanças demográficas; (ii) custos operacionais, que podem exceder a estimativa original; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção gerando atrasos na conclusão do empreendimento imobiliário; (iv) construções e vendas podem não ser finalizadas de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; (v) eventual dificuldade na aquisição de terrenos e eventuais questionamentos ambientais e fundiários; (vi) desapropriação dos terrenos adquiridos pelo Poder Público ou realização de obras públicas que prejudiquem o seu uso ou acesso.

Riscos de Despesas Extraordinárias: O FUNDO está sujeito aos riscos de incidência de despesas extraordinárias relacionadas aos Imóveis e que possam afetar a rentabilidade do FUNDO, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis.

Risco de concentração da carteira desta Classe: O patrimônio desta Classe de Cotas poderá ser composto por um único empreendimento imobiliário, portanto, em razão dessa concentração, pode ocorrer desta Classe de Cotas sofrer prejuízos, caso a exploração dos direitos relacionados à exploração dos empreendimentos não tenha o retorno esperado ou os custos de manutenção venham a superar as estimativas iniciais.

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

Necessidade de novos aportes: Pode ocorrer pela criação de um novo imposto ou tributo ou por outro motivo alheio à vontade desta Classe de Cotas, o ajuste no preço para construção, manutenção e

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

desenvolvimento dos Imóveis, ocorrência de despesas sem que haja liquidez na carteira desta Classe de Cotas para suportá-las, o que pode acarretar a necessidade de uma nova emissão de cotas para a liquidação das obrigações presentes e futuras desta Classe de Cotas. Em não havendo terceiros interessados na aquisição de novas cotas os atuais cotistas podem ser obrigados a aportar recursos.

Risco das contingências ambientais: Por se tratar de investimento em Imóveis e direitos reais sobre Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para esta Classe de Cotas.

Demais riscos: Esta Classe de Cotas também poderá estar sujeito 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 e decisões judiciais, inclusive em ações movidas por terceiros em face desta Classe de Cotas ou que direta ou indiretamente venham a excedê-lo.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

9. Emissão, resgate e amortização de cotas

As cotas do Fundo são nominativas, intransferíveis e mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares. Têm seu valor calculado diariamente, no encerramento do dia, com base em avaliação patrimonial que considera o valor justo dos ativos financeiros integrantes da carteira, salvo os ativos financeiros classificados como mantidos até o vencimento, quando aplicável. Consequentemente, o valor das cotas do Fundo está sujeito às oscilações para mais ou para menos desses ativos financeiros.

a) Emissão

O Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas e, se for o caso, após obtenção da autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram integralizadas 25.854.914,49 no montante de R\$ 6.255. (no exercício findo em 2023 foram integralizadas o montante de R\$ 17.849).

b) Resgate

O Fundo, quando constituído na forma de condomínio fechado não contarão com resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou liquidação antecipada da classe de Cotas do Fundo, e/ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 não houve resgate de cotas.

c) Amortização

As amortizações ocorrerão sobre o total de rendimentos e principal das cotas, sem que ocorra redução do número de cotas emitidas, sendo que o valor estabelecido para amortização estará sujeito ao cumprimento das obrigações fiscais previstas na legislação aplicável.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 não houve amortização de cotas.

10. Prestação de serviços e custódia

- a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administrador” e “Custodiante”),.
- b) Os serviços de gestão da carteira do Fundo são prestados pela Acura Gestora de Recursos Ltda. (“Gestora”).

11. Encargos

Taxa de administração e gestão

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, tesouraria, controladoria, custódia, distribuição e escrituração de suas cotas, o Fundo pagará a remuneração de 1,50% (um, cinquenta centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, garantindo o valor mensal mínimo de R\$17.500,00 (dezesete mil e quinhentos reais) mensais (“Taxa de Administração”), sendo:

- (i) 0,2% (dois décimos por cento) destinados à remuneração dos serviços prestados pela Instituição Administradora, incidente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, respeitando sempre o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais); e
- (ii) Taxa mensal de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) ao mês, corrigida anualmente pelo índice IGP-M positivo acumulado dos últimos 12 (doze) meses, a contar da transferência para Gestora (“Taxa de Gestão”).

As remunerações citadas acima são calculadas e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), por dia útil, como despesa e são pagas pelo Fundo, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de administração foi de R\$ 1.313 (R\$ em 2023 R\$ 885) e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de Administração” na demonstração do resultado.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Taxa de custódia

Pelos serviços de custódia, tesouraria, escrituração de cotas, o Fundo pagará ao Custodiante a quantia equivalente 0,05% a.a. (cinco centésimos por cento) sobre patrimônio líquido destinados à remuneração dos serviços de custódia, tesouraria e escrituração de cotas do Fundo, observando sempre o valor mínimo mensal de R\$7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), tudo conforme definido no contrato de prestação de serviços celebrado entre o Custodiante e a Instituição Administradora.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de custódia foi de R\$ 235 (R\$ em 2023 R\$ 221) e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de Custódia” na demonstração do resultado.

Demais taxas

Não serão devidas pelos cotistas, taxas de performance, ingresso e/ou de saída em razão, respectivamente, de aplicações de recursos no Fundo e quando do resgate de suas cotas.

12. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo no período de 31 de dezembro de 2024 e de 2023 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 613.134:

Encargos	31/12/2024		31/12/2023	
	R\$ mil	% s/ PL	R\$ mil	% s/ PL
Despesa de taxa de administração	(1.313)	0,21	(885)	0,20
Despesa de taxa de gestão	(1.066)	0,17	(1.338)	0,30
Despesa de taxa de custódia	(235)	0,04	(221)	0,05
Despesa de auditoria	(70)	0,01	(121)	0,03
Despesa de advogados	(2.263)	0,37	(2.990)	0,67
Despesa de consultoria	(567)	0,09	(252)	0,06
Despesa de taxa de fiscalização CVM	(52)	0,01	(40)	0,01
Despesas de serviços de escrituração	(61)	0,01	(61)	0,01
Despesa BM&F Bovespa	-	-	(6)	-
Despesa Taxa Anbima/Anbid	(5)	-	(6)	-
Despesas diversas (i)	(5.176)	0,84	(10.465)	2,34
Despesas de serviços de avaliação	(35)	0,01	(16)	-
Total	(10.844)	1,77	(16.401)	3,67

- (i) Com relação aos valores elencados em “despesas diversas”, trata-se do contrato de compra e venda celebrado entre o Fundo e a empresa CBI 01 – Participações imobiliárias Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.128.479/0001-80, no qual o Fundo adquiriu da mencionada empresa a fração ideal

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

equivalente a 20% (vinte por cento) do imóvel descrito na matrícula de nº 150.817 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP. O primeiro ponto que afeta os saldos de despesas são as parcelas acordadas entre as partes para a celebração da Compra e Venda. O segundo é que tais valores elencados na rubrica, trata-se de acordo celebrado entre o Fundo, empresa investida e a empresa Milo Investimentos S.A (“Milo”), no qual a empresa investida pelo Fundo adquiriu participação societária na MG I Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (“MGI”) em troca de assumir o débito que esta empresa detinha perante terceiros, devidos a aquisição do imóvel com a matrícula de nº 69.144 no registrada no Cartório de Contagem/MG, passando assim o Fundo a ser o único titular das quotas (direta e indiretamente) da MGI e consequentemente o único titular do referido imóvel.

13. Tributação

- **Fundo**

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei 8.668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém sujeito à retenção do imposto de renda na fonte ou, conforme o caso, responsável pelo pagamento do tributo incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa ou renda variável, do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 36 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/2015, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme o art. 2º da Lei 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

- (a) Os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- (b) A empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

- **Cotistas**

Os rendimentos e ganhos de capital quando: (a) distribuídos a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento); (b) auferidos na alienação ou no resgate de cotas por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

• Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Exceção à regra, em relação aos cotistas (pessoas físicas), a Lei 11.033/04 estabelece que os rendimentos distribuídos pelos FIIs estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, desde que atenda as seguintes condições:

- i. as cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- ii. o benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas;
- iii. não será concedido ao cotista, pessoa física titular de cotas, que represente 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.
- iv. não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas (definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779/99), titulares de cotas que representem 30% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% do total de rendimentos auferidos pelo fundo de investimento imobiliário.

• Tributação periódica (“come-cotas”) - Lei 14.754/2023

Por força dos art. 39 e 40 da Lei 14.754/23, os fundos de investimento imobiliário (FIIs), e os fundos de investimento que investirem (direta ou indiretamente), pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido em FIIs não sofrerão a incidência come-cotas.

14. Política de distribuição de resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições do parágrafo único do artigo 10 da lei 8.668/93, incluído pela Lei nº 9.779/99, que estabelece que o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no art. 10º da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período. O Administrador deverá partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustá-lo pelos efeitos das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/pagas. Da mesma forma, qualquer

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

receita/despesa recebida/paga antecipadamente pelo Fundo não poderá compor a base de distribuição enquanto tal receita/despesa ainda não tiver transitado pelo resultado contábil (lucro/prejuízo) apurado segundo o regime de competência.

O Administrador do Fundo é o responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 não houve distribuição de resultado.

15. Política de divulgação de informações

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, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

16. Demonstrativo a valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 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, conforme mencionado na nota explicativa nº 3:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de investimento imobiliário	91.901			91.901
Ações de companhia fechadas		286.794		286.794
Propriedade para Investimentos			357.863	357.863
Total do Ativo				736.558

17. Outras informações

- a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

Datas	Patrimônio líquido médio	Valor da cota R\$	Rentabilidade da cota %
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	613.134	16,85	74,00%
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	612.594	9,7014	(10,17)

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

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra o Administrador do Fundo.

19. Transações com partes relacionada

- a) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 82, junto a Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Administrador e Custodiante do Fundo.
- b) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e de custódia junto a Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., no montante de R\$ 166. As despesas registradas no exercício findo em dezembro de 2025 e de 2024, a título de taxa de administração e de custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 10.
- c) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto à Acura Gestora de recursos Ltda. no montante de R\$ 169. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a título de taxa de gestão, encontra-se divulgada na nota explicativa nº 10.

20. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Sênior Auditores independentes relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

21. Deliberações em assembleia

- i) Após consulta formal encaminhada aos cotistas por correspondência eletrônica (e-mail), em 27 de março de 2024, com prazo limite de resposta até 11 de abril de 2024, foi deliberado e aprovado, após contabilizados os votos em 16 de abril de 2024 a:
 - a) substituição do prestador de serviço essencial de gestão de recursos do Fundo, tendo em vista que a solicitação realizada por cotista detentor de mais de 5% (cinco por cento) das cotas em circulação, respeitando o disposto no artigo 73 Parte Geral e artigo 13 do Anexo Normativo III, ambos Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2023 (“RCVM 175”), a qual será substituída pela gestora ACURA GESTORA DE

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

RECURSOS LTDA. ("Acura"), sediada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 6º andar, Itaim Bibi, CEP: 04538-132, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.167.777/0001-00, devidamente credenciada pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários como prestadora de serviços de Administração de Carteiras por meio do Ato Declaratório CVM nº 13.179, de 24 de julho de 2013 ("Acura Gestora");

ii) Após Consulta Formal encaminhada aos cotistas por correspondência eletrônica (email) e disponibilizada no portal Fundos.NET, em 10 de junho de 2024, com prazo para respostas até o dia 25 de junho de 2024, de acordo com o respectivo edital de consulta formal encaminhado aos cotistas ("Consulta Formal") foi deliberado e aprovado:

a) aprovação da realização da 6ª (Sexta) oferta de distribuição de 5.243.556,470575 (aproximadamente cinco milhões e duzentos e quarenta e três mil e quinhentos e cinquenta e seis inteiros e quarenta e sete centésimos) de Cotas do Fundo destinadas a investidores qualificados, através do rito automático de distribuição, conforme Artigo 26, inciso VII, item "b" da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("RCVM 160"), no valor unitário de R\$ 9,53551283 (nove reais e cinquenta e três centavos), que corresponde ao valor inicial da Cota, o qual será convertido pelo valor efetivo da Cota na data da integralização, que totalizam o montante de R\$ 50.000 (cinquenta milhões de reais);

iii) Após convocação enviada a todos os Cotistas em 17 de maio de 2024, nos termos do artigo 73, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 foi deliberado e aprovado:

a) Aberto os trabalhos, antes da deliberação pelos Cotistas, o Presidente passou a palavra ao Gestor que realizou apresentação sobre a situação do Fundo, e cada um dos ativos, bem como apresentou Plano de Liquidez, no mais consignou que iniciou a prestação de serviços de Gestão ao Fundo recentemente, aproximadamente 10 (dez) dias antes da Decisão de cancelamento de Listagem proferida pelo Presidente da B3.

Após a apresentação realizada pela Gestora os Cotistas representando 33,70% (trinta e três virgula setenta por cento) das cotas em circulação deliberaram pela APROVAÇÃO do Plano de liquidez apresentado pela Gestora, bem como solicitaram que fosse encaminhado o arquivo da apresentação realizada.

iv) Após consulta formal encaminhada aos cotistas por correspondência eletrônica (e-mail) e disponibilizada no portal Fundos.NET, em 11 de julho de 2024, com prazo para respostas até o dia 26 de julho de 2024, de acordo com o respectivo edital de consulta formal encaminhado aos cotistas ("Consulta Formal") foi deliberado e aprovado:

a) o encerramento, em 29 de setembro de 2023, da 5ª (Quinta) emissão de cotas do Fundo, tendo sido emitidas 3.509.968,70166 (três milhões e quinhentos e nove mil e quinhentos e sessenta e oito inteiros e setenta centésimos) cotas, no valor unitário de R\$ 10,70 (dez

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

reais e setenta centavos), totalizando o montante de R\$ 37.562 (trinta e sete milhões e quinhentos e sessenta e dois mil e setenta e oito reais e sessenta e oito centavos), distribuídas com esforços restritos, conforme Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“ICVM 476”);

- b) a aprovação da abertura, em 02 de outubro de 2023, e encerramento, em 01º de abril de 2024, da 6ª (Sexta) emissão de cotas do Fundo, tendo sido emitidas 886.132,68633 (oitocentos e oitenta e oito mil e cento e trinta e dois inteiros e sessenta e oito centésimos) cotas do Fundo, destinadas a investidores qualificados, através do rito automático de distribuição, conforme Artigo 26, inciso VII, item “b” da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“RCVM 160”), no valor unitário de R\$ 10,04 (dez reais e quatro centavos), que totalizam o montante de R\$ 8.900 (oito milhões e novecentos mil e novecentos e oitenta e um reais e oitenta e dois centavos);
- c) a aprovação da abertura, em 02 de abril de 2024, da 7ª (Sétima) emissão de cotas do Fundo, destinadas a investidores qualificados, através do rito automático de distribuição, conforme Artigo 26, inciso VII, item “b” da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“RCVM 160”), no valor unitário de R\$ 9,58 (nove reais e cinquenta e oito centavos), que correspondem a 2.214.196,242171 (aproximadamente dois milhões e duzentos e quatorze mil e cento e noventa e seis inteiros e vinte e quatro centésimos) cotas, que totalizam o montante de R\$ 21.212 (vinte e um milhões e duzentos e doze mil reais);

22. Outros assuntos

- i) Em 03 de maio de 2024 foi emitido para o mercado relevante ao mercado informando que a administradora recepcionou, por parte da B3 em 03 de maio de 2024 o Ofício nº 004/2024-PRE, que comunicou a decisão da B3 em cancelar de ofício a listagem do Fundo na B3 a partir do dia 08 de maio de 2024.

Conforme previsão do art. 68, inciso III do Regulamento de Emissores, as Cotas de emissão do Fundo passaram a ser objeto de negociação não contínua (exclusivamente por meio de leilão, com fechamento de negócios apenas ao final da sessão de negociação) entre 03 de maio de 2024 e 07 de maio de 2024, sendo que, após 5 (cinco) dias – ou seja, a partir do 6º dia –, deixaram de ser negociadas na B3. Sem prejuízo do cancelamento da listagem, a Administradora convocou assembleia para que os cotistas do Fundo deliberem sobre a realização de evento de liquidez, o qual viabilizaria adequada contrapartida aos titulares dos valores mobiliários afetados pelo cancelamento, conforme inciso II do art. 73 e art. 74 do Regulamento de Emissores.

Frisou-se que o cancelamento da listagem na B3 não altera a situação do registro do Fundo junto à Comissão de Valores Mobiliários.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

23. Eventos Subsequentes

- i) Conforme Consulta Formal encaminhada aos cotistas por correspondência eletrônica (e-mail) e disponibilizada no portal Fundos.NET, em 23 de dezembro de 2024, com prazo para respostas até o dia 03 de janeiro de 2025, de acordo com o respectivo edital de consulta formal encaminhado aos cotistas (“Consulta Formal”) foi deliberado e aprovado:
 - a) Ratificar a realização da 8ª (Oitava) Emissão de Cotas do Fundo, iniciada em 29 de novembro de 2024, nos termos do Artigo 8º, inciso II (safe harbor), da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“RCVM 160”), destinada exclusivamente aos Cotistas do próprio Fundo, que possui as seguintes características: a) Classe: Única; b) Série: Única; c) Quantidade de Cotas: Quantas forem necessárias para o alcance do valor total subscrito pelo Subscritor (conforme campo do preço total de integralização) d) Valor da Cota Inicial: Valor da cota apurado no fechamento do dia da efetiva integralização de cotas e) Taxa de Ingresso/ Distribuição Primárias das Cotas: Não haverá Taxa de Ingresso; f) Volume total da Oferta: R\$ 10.491 (dez milhões e quatrocentos e noventa e um mil e seiscentos e cinquenta e sete reais e quarenta e sete centavos) g) Integralização: As Cotas da 8ª (Oitava) Emissão deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional; h) Prazo de Colocação: 180 (cento e oitenta) dias.
- ii) Conforme instrumento particular de alteração de regulamento, emitido em 26 de junho de 2025, informou que o Fundo foi integralmente adaptado a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“RCVM 175”), passando seu Regulamento a vigor conforme redação que lhe foi dada e Sendo assim, a Administradora e Gestora, na forma do Artigo 52, inciso I da Resolução CVM 175/22, assinaram o presente Ato na presença de duas testemunhas, para que passe o Resolvido a vigorar imediatamente.

* * *

Fernanda Silva Herrera

Diretor responsável

Alan Silva dos Santos

Contador CRC - 1SP344488/O-6