

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX |CONSULTING

RSM

RT 379/2023

Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 104
(CNPJ: 45.188.199/0001-61)

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A DTVM
(CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras em 15 de março de 2023

Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 104
(CNPJ: 45.188.199/0001-61)

Demonstrações financeiras em 15 de março 2023

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras 1

Demonstrações financeiras auditadas

Demonstração da posição financeira 5
Demonstração do resultado do período 6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 7
Demonstrações dos fluxos de caixa 8
Notas explicativas sobre as demonstrações financeiras 9

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e Administrador do
Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 104
(CNPJ: 45.188.199/0001-61)

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A DTVM
(CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 104 ("Fundo")**, que compreendem a demonstração da posição patrimonial em 15 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 05 de janeiro de 2023 ("Data do início das atividades") a 15 de março de 2023 ("Data de transformação do Fundo"), 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 do **Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 104** em 15 de março de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 05 de janeiro ("Data do início das atividades") a 15 de março de 2023 ("Data de transformação do Fundo"), de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento 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.

Ênfase

Conforme nota explicativa nº 17, em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 15 de março de 2023, foi deliberada a transformação do tipo do Fundo de fundo de investimento imobiliário, regulamentado pela Instrução CVM 472, para fundo de investimento em direitos creditórios não padronizado, regulamentado pelas Instruções CVM 356 e 444, e consequente alteração da sua denominação para Brick 104 Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não-Padronizados.

Nossa opinião não está ressalvada perante este assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria ("PAA") são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

Avaliação de aplicações em títulos públicos

Conforme apresentado na demonstração da composição e diversificação das aplicações, a carteira de investimentos em títulos públicos representava 75,68% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração do valor justo das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em títulos públicos foi considerada como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria sobre os direitos creditórios incluíram, mas não foram limitados a:

- Avaliamos o desenho dos controles internos chaves, definidos pela Administradora, para a valorização dos títulos públicos;
- Verificação das informações divulgadas nos sistemas do órgão custodiante da posição de títulos públicos detida pelo Fundo;
- Verificação da correta valorização dos investimentos através das cotações, indexadores e parâmetros divulgadas no mercado;
- Avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os investimentos em títulos públicos, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora 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 regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), 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 Administradora do Fundo é responsável, dentro das prerrogativas previstas na regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, 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 Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das 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 detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar

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

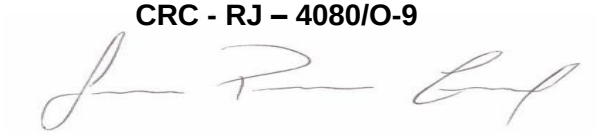
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 23 de novembro de 2023.

RSM ACAL AUDITORES INDEPENDENTES S/S
CRC - RJ – 4080/O-9



Josias Pereira Cardoso
Contador – CRC-RJ – 115.515/O-1

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 104 ("Fundo"), administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A DTVM., foi constituído em 08 de dezembro de 2022 e iniciou suas operações em 05 de janeiro de 2023, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 40 (quarenta) anos.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais.

O objeto do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, para ganho de capital e/ou obtenção de renda, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"): (i) sociedades por ações de capital aberto ou fechado, ou sociedades limitadas, constituídas e existentes de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo e que sejam qualificadas para receber os investimentos do Fundo nos termos da regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando, aquelas que explorem serviços de exploração de entrepostos de abastecimento e feiras, inclusive por intermédio de contratos de cessão de uso; (ii) Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, nos termos da legislação aplicável; (iii) Quaisquer outros ativos imobiliários elegíveis ao Fundo nos termos da regulamentação aplicável.

A gestão da carteira do Fundo compete a Quadra Gestão de Recursos S.A.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 15 de março de 2023, foi deliberada a transformação do tipo do Fundo de fundo de investimento imobiliário, regulamentado pela Instrução CVM 472, para fundo de investimento em direitos creditórios não padronizado, regulamentado pelas Instruções CVM 356 e 444, e consequente alteração da sua denominação para Brick 104 Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não-Padronizados, com base no fechamento de 15 de março de 2023.

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.

2 Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.
Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o real (R$), mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras do Fundo esta apresentada para o período de 05 de janeiro a 15 de março de 2023, em função do evento de transformação do Fundo.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 23 de novembro de 2023.

3 Descrição das principais práticas contábeis

Apropriação do resultado

As receitas e despesas são registradas por regime de competência.

Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante e 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 doze 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 doze meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, doze meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data de aquisição, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

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 incorridas.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A provisão para créditos de liquidação duvidosa será calculada com base no histórico e nos riscos de inadimplência, bem como na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela administração.

Reconhecimento de outras receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração do resultado do exercício em que ocorram, independentemente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios foram transferidos.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	15/03/2023
Operações compromissadas – NTN	56
Total	**56**

5 Contas a receber

Em 15 de março de 2023, o Fundo não possuía saldo de contas a receber.

6 Provisão para créditos de liquidação duvidosa

Em 15 de março de 2023, o Fundo não apresenta provisão para créditos de liquidação duvidosa.

7 Propriedade para investimento

Segue movimentação da propriedade para investimento:

Pagamento de vistoria do Imóvel	17
Total em 15 de março de 2023	**17**

Em 05 de janeiro de 2023, o Fundo realizou o pagamento referente à vistoria do Imóvel, para análise estrutural do mesmo, no valor de R$ 17, equivalente ao sinal de 20% (vinte por cento) do valor total do serviço que será realizado.

Em 15 de março de 2023, o Fundo não possuí propriedades para investimento em sua carteira.

8 Distribuição de rendimentos a pagar

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779/99, 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.

O resultado auferido num determinado período poderá, a exclusivo critério da Gestora, ser distribuído aos Cotistas, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora, conforme orientado pela Gestora, para reinvestimento em Ativos, em Outros Ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada no Regulamento, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

No período de 05 de janeiro a 15 de março de 2023, o Fundo não realizou distribuição de rendimentos aos cotistas.

9 Patrimônio líquido

Integralização e valor das cotas

Em 15 de março de 2023, o Fundo apresenta patrimônio líquido de R$ 74, representado por 400 cotas escriturais e nominativas, integralmente subscritas e integralizadas.

Durante o período de 05 de janeiro a 15 de março de 2023, foram integralizadas 400,00 cotas no montante total de R$ 400.

Emissão de cotas

A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, emitirá para oferta pública com esforços restritos, no máximo 500.000 (quinhentas mil) cotas nominativas e escriturais, no valor de R$ 1.000,00 (mil reais) cada, no montante total de até R$ 500.000 (quinhentos milhões de reais), em série única.

Por solicitação da Gestora, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no Regulamento, realizar novas emissões de cotas depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. 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, observado os dispostos em regulamento.
A medida que há necessidade de caixa, os cotistas realizam aportes utilizando as cotas subscritas.

Amortização de cotas

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.
A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Caso o Fundo efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

Não ocorreram amortizações de cotas durante o período de 05 de janeiro a 15 de março de 2023.

Resgate de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93"), o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

10 Receitas com propriedades para investimento

O Fundo não auferiu receitas oriundas do ativo.

11 Despesas operacionais

	15/03/2023	% PL
Consultoria Jurídica	(245)	(336%)
Consultoria Especializada	(68)	(93%)
Auditoria e custódia	(18)	(25%)
Taxa de fiscalização da CVM	(1)	(1%)
Total	**(332)**	**(455%)**

12 Fatores de risco

Dentre os principais fatores de riscos, destacam-se os seguintes:

Fatores macroeconômicos

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos, indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas t ais 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) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Demais riscos macroeconômicos

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à:
• demanda flutuante por ativos de base imobiliária;
• competitividade do setor imobiliário;
• regulamentação do setor imobiliário; e
• tributação relacionada ao setor imobiliário.

Riscos institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando 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, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos Alvo podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Alvo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos Alvo

em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores 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 desses ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos Alvo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos relacionados à liquidez

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, 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 Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco da Marcação a Mercado

Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos Alvo da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a

sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis -CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos Fundos de investimento imobiliário editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de Fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas 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. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de Fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco operacional

Os Ativos Alvo e Aplicações Financeiras objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que Fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

13 Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo aplicar em operações no mercado de derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

No período de 05 de janeiro a 15 de março de 2023 o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

14 Remuneração da administração

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 2% (dois por cento) apurada diariamente à razão de 252 dias úteis (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido 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 das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração e que deverá ser pago diretamente à Administradora e à Gestora, conforme definido no Contrato de Gestão, observado o valor mínimo mensal de R$ 25 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, sendo que: (i) a Administradora, inclusive na qualidade de custodiante e escrituradora, fará jus a uma remuneração equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, já considerados na taxa de administração e; (ii) a Gestora fará jus à diferença positiva entre a taxa de administração e a remuneração devida à Administradora prevista no Regulamento.

A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário.

Durante o período de 05 de janeiro a 15 de março de 2023 não foi apropriada despesa a título de taxa de administração.

15 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, artigo 40 da IN 1.585.

16 Rentabilidade 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 (*)
Período findo em 15 de março de 2023	243,285	183,7637	(81,6236)

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

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

17 Deliberações em assembleias

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 15 de março de 2023, foi deliberada a transformação do tipo do Fundo de fundo de investimento imobiliário, regulamentado pela Instrução CVM 472, para fundo de investimento em direitos creditórios não padronizado, regulamentado pelas Instruções CVM 356 e 444, e consequente alteração da sua denominação para Brick 104 Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não-Padronizados.

18 Outras informações

Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outras, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora.

Contrato de prestação de serviço de auditoria

A Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela RSM ACAL Auditores Independentes S/S relacionado a este Fundo que não os serviços de auditoria externa. 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, tampouco promover os interesses deste.

Demandas judiciais

Não há registros de demandas judiciais ou extrajudiciais envolvendo o Fundo.

Partes relacionadas

Em 15 de março de 2023, o Fundo possuía os seguintes saldos com o Administrador:

	15/03/2023
Operações compromissadas	56
Resultado com operações compromissadas	6

Serviços de tesouraria e custódia

O serviço de tesouraria e custódia é realizado pelo Banco BTG Pactual S.A.

19 Outros assuntos

Em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 foi publicada pela CVM e posteriormente em 28 de março de 2023 alterada pela Resolução CVM nº 181 e 184, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos.

As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 02 de outubro de 2023, tendo todos os fundos em funcionamento adaptados até 31 de dezembro de 2024.

* * *

Allan Hadid
Diretor

Wederson Fernandes de Souza
Contador
CRC-RJ- 120.600-O

Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 104

CNPJ: 45.188.199/0001-61

(Administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 59.281.253/0001-23

Balanço patrimonial em 15 de março de 2023

Em milhares de reais

Ativo	**Nota**	**15/03/2023**	**% PL**
Circulante			
Caixas e equivalentes de caixa	**4**		
Operações compromissadas - NTN		56	75,68%
		56	**75,68%**
Outros créditos			
Impostos a compensar		1	1,35%
		1	**1,35%**
Investimento			
Propriedades para Investimento	**7**		
Outros Ativos		17	22,97%
		17	**22,97%**
Total do ativo		**74**	**100,00%**

Passivo	**Nota**	**15/03/2023**	**% PL**
Total do passivo		**-**	**0,00%**
Total do patrimônio líquido	**9**	**74**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**74**	**100,00%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 104

CNPJ: 45.188.199/0001-61

(Administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
CNPJ: 59.281.253/0001-23

Demonstração do resultado

Período de 05 de janeiro de 2023 (data de início das atividades) a 15 de março de 2023 (data de transformação)

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

	Nota	Período de 05/01/2023 a 15/03/2023
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
Resultado com operações compromissadas		6
		6
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**6**
Receitas (despesas) operacionais	**11**	
Consultoria Jurídica		(245)
Consultoria Especializada		(68)
Auditoria e custódia		(18)
Taxa de fiscalização da CVM		(1)
		(332)
Resultado do período		**(326)**
Quantidade de cotas em circulação		**400,0000**
Resultado por cota - R$		**(815,00)**
Valor patrimonial da cota - R$		**186,2637**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 104

CNPJ: 45.188.199/0001-61

(Administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 59.281.253/0001-23

Demonstração da mutação do patrimônio líquido
Período de 05 de janeiro de 2023 (data de início das atividades) a 15 de março de 2023 (data de transformação)

Em milhares de reais

	Cotas integralizadas	Total
Aplicações inicial em 05 de janeiro de 2023	**300**	**300**
Aplicações do período	100	100
Resultado do período	(326)	(326)
Distribuição de rendimentos do período	-	-
Em 15 de março de 2023	**74**	**74**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 104

CNPJ: 45.188.199/0001-61

(Administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 59.281.253/0001-23

Demonstração do fluxo de caixa (método indireto)
Período de 05 de janeiro de 2023 (data de início das atividades) a 15 de março de 2023 (data de transformação)

Em milhares de reais

	Período de 05/01/2023 a 15/03/2023
Resultado do período	**(326)**
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa	-
	(326)
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Impostos a compensar	(1)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(1)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de outros ativos imobiliários	(17)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(17)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Emissão de cotas	400
Caixa líquido das atividades de financiamento	**400**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**56**
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	56
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**56**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.