

Relatório dos auditores independentes

BR7 Senado Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 14.283.986/0001-69)
Em 31 de dezembro de 2023

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras

Aos
Administradores e Cotistas do
BR7 Senado Fundo de Investimento Imobiliário
(Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo / SP

Opinião

Examinamos as Demonstrações Financeiras do BR7 Senado Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as Demonstrações Financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do BR7 Senado Fundo de Investimento Imobiliário, em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para aquele exercício, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das Demonstrações Financeiras".

Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria ("PAA") 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 Financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas Demonstrações Financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

a) Avaliação ao valor justo de Propriedades para investimento

O Fundo tem como objetivo a aplicação de recursos em propriedade para investimento. Em 31 de dezembro de 2023, o imóvel reconhecido em propriedades para investimento está avaliado pelo seu valor justo no montante de R\$ 2.296.866, o equivalente a 519.652,94% do Patrimônio Líquido do Fundo.

Os riscos mais significativos referem-se à avaliação do valor justo e existência desse ativo registrado em carteira.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) exame dos contratos societários envolvendo a aquisição do imóvel e da participação societária na BR7 Senado Empreendimento Imobiliário S.A.; (iii) análise das matrículas dos imóveis; (iv) envolvimento de especialistas para revisão do laudo de avaliação a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: (a) análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) avaliação dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado e, (v) avaliamos a aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento das propriedades para investimento e o resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das Demonstrações Financeiras tomadas em conjunto.

b) Obrigações por Aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui Obrigações por Aquisição de imóveis decorrente da aquisição de propriedade para investimento, que estão sujeitas a atualização monetária pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), adicionados à taxa fixa de 4,19%, e que estão reconhecidas contabilmente no montante de R\$ 2.464.606, o equivalente a 557.603,17% do Patrimônio Líquido do Fundo.

Os riscos significativos referem-se a correta valorização dessas obrigações e as garantias de liquidação.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: (i) conciliação contábil do saldo; (ii) verificação do contrato de aquisição dos imóveis devidamente formalizados; (iii) recálculo das parcelas a pagar; (iv) verificação da liquidação das parcelas pagas no exercício; (v) análise de contrato sobre as garantias e formas de liquidação de dívida em caso de inadimplência e, (vi) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento das obrigações obtidas no exercício são razoáveis no contexto das Demonstrações Financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações Financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das Demonstrações Financeiras

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

As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro

de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas Demonstrações Financeiras .

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e 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.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo.

Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas Demonstrações Financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas.

Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

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

Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras da entidade ou atividade de negócio do Fundo para expressar uma opinião sobre as Demonstrações Financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho pela auditoria do Fundo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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 Financeiras 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 deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 27 de março de 2024.

PLANNERS AUDITORES INDEPENDENTES

CRC.SP. Nº. 2SP 14.712/O-2

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Heitor Piovan'.

Heitor Piovan

Contador CRC 1SP 331.721/O-6

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Fábio de Souza Serrão'.

Fábio de Souza Serrão

Contador CRC 1SP-242.134/O-7

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.736/0001-32

Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.673.855/0001-25

Balanco Patrimonial

Exercícios findos em 2023 e 2022

(Em milhares de Reais)

31 de dezembro 2023						31 de dezembro 2022		31 de dezembro 2023						31 de dezembro 2022	
Ativo	Tipo	Quantidade	Nota	Valor R\$ mil	% sobre PL	Valor R\$ mil	% sobre PL	Passivo	Tipo	Quantidade	Nota	Valor R\$ mil	% sobre PL	Valor R\$ mil	% sobre PL
Circulante				194.422	43986,88%	72.685	25774,82%	Circulante				5.521	1249,10%	47.362	16795,04%
Caixa e equivalentes de caixa				1.247	282,13%	12	4,26%	Provisão consultoria				-	0,00%	41.881	14851,42%
Bancos			3.1	1.247	282,13%	12	4,26%	Taxa de Administração				17	3,85%	-	0,00%
								Taxa de Gestão				6	1,36%	-	0,00%
								Auditoria				15	3,39%	-	0,00%
Títulos e Valores Mobiliários				18.132	4102,26%	59.777	21197,52%	Custódia				2	0,45%	-	0,00%
Títulos de renda fixa				-	0,00%	59.777	21197,52%	Provisão de fornecedores				22	4,98%	22	7,80%
Letras Financeiras do Tesouro - LFT				-	0,00%	59.777	21197,52%	Alugues antecipados - a diferir		6.2		5.459	1235,07%	5.459	1935,82%
Cotas de Fundos de Investimentos				18.132	4102,26%	-	0,00%	Não Circulante				2.511.141	568131,45%	2.237.543	793454,96%
Cotas de Fundos em Participações	Cotas	15.035.033	5.3.3	18.132	4102,26%	-	0,00%	Aquisição de imóveis (Ed. Senado)		6.1		2.464.606	557603,17%	2.185.094	774856,03%
								Alugues antecipados - a diferir		6.2		30.934	6998,64%	36.848	13066,67%
Outros Valores e Bens				175.043	39602,49%	12.896	4573,05%	Outros valores (Terreno Lapa)		6.3		15.601	3529,64%	15.601	5532,27%
Diferimento CVM				1	0,23%	-	0,00%								
Aluguéis a receber			5.3.3	175.042	39602,26%	12.896	4573,05%								
Não Circulante				2.322.682	525493,67%	2.212.502	784575,18%	Patrimônio Líquido				442	100,00%	282	100,00%
Participações societária				25.816	5840,72%	29.167	10342,91%	Cotas integralizadas	Cotas	2.000	9.1	20	4,52%	20	7,09%
BR7 Empreendimentos Imobiliários S.A	Ações	79.234.331	5.1	25.816	5840,72%	29.167	10342,91%	Resultado do período				422	95,48%	262	92,91%
Propriedades para investimentos				2.296.866	519652,94%	2.183.335	774232,27%								
Edifício Senado - RJ	Imóveis		5.3.1	2.296.866	519652,94%	2.183.335	774232,27%								
Total do Ativo				2.517.104	569480,54%	2.285.187	810350,00%	Total do passivo e patrimônio líquido				2.517.104	569480,54%	2.285.187	810350,00%

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

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 40.944.736/0001-32**

Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.673.855/0001-25

Demonstração do resultado**Exercício findo em 2023 e período de 22 de setembro (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022****(Em milhares de Reais)**

	Nota	31 de dezembro 2023		período de 22 de setembro (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022	
		Valor R\$ mil	%	Valor R\$ mil	%
Resultado com imóvel		(110.948)	-69342,50%	(24.110)	-9202,29%
Receita de aluguel/locação	5.3.3 e 6.3	168.564	105352,50%	12.896	4922,14%
(-) Despesas financeiras	6.2	(196.082)	-122551,25%	-	0,00%
(-) Garantia contratual	6.1	161.709	101068,13%	(37.006)	-14124,43%
Sobrepreço por inadimplemento da 2ª parcela do imóvel	6.1.1	(245.139)	-153211,88%	-	0,00%
Outras receitas		113.487	70929,38%	-	0,00%
Ajuste a valor justo	5.3.1	113.487	70929,38%	-	0,00%
Resultado de aplicações interfinanceiras de liquidez		-	0,00%	24	9,16%
Operações compromissadas		-	0,00%	24	9,16%
Resultado de aplicações títulos e Valores Mobiliários		2.139	1336,88%	362	138,17%
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	3.2	43	26,88%	274	104,58%
Lucro com título de renda fixa		1.295	809,38%	88	33,59%
Cotas de Fundos em Participações	3.2	801	500,63%	-	0,00%
Participações Societária		(3.351)	-2094,38%	24.110	9202,29%
Equivalência Patrimonial	5.1	(3.351)	-2094,38%	24.110	9202,29%
Outras Receitas/Despesas administrativas		(1.167)	-729,38%	(124)	-47,33%
Taxa de administração		(248)	-155,00%	-	0,00%
Taxa de gestão		(47)	-29,38%	-	0,00%
Taxa de custódia		(18)	-11,25%	-	0,00%
Outros serviços técnicos	11.2	(29)	-18,13%	(3)	-1,15%
Taxas Anbima / CVM / B3	11.2	(15)	-9,38%	(63)	-24,05%
Despesas com cartório		(9)	-5,63%	-	0,00%
Outras despesas administrativas	11.2	(2)	-1,25%	(5)	-1,91%
Auditoria		(37)	-23,13%	-	0,00%
Serviços jurídicos		(121)	-75,63%	-	0,00%
Despesas com consultoria		(31)	-19,38%	-	0,00%
Despesas com tributos federais	11.2	(41)	-25,63%	(49)	-18,70%
Despesas com seguros		(17)	-10,63%	-	0,00%
Aluguel de máquinas e equipamentos		(449)	-280,63%	-	0,00%
Despesa de manutenção e conservação de bens		(103)	-64,38%	-	0,00%
Insubsistência do ativo		-	0,00%	(4)	-1,53%
Resultado do exercício / período		160	100,00%	262	100,00%

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

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 40.944.736/0001-32**

Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.673.855/0001-25

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 2023 e período de 22 de setembro (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais)

	Nota	Integralização de cotas	Resultados acumulados	Patrimônio líquido total
Saldos iniciais		-	-	-
Cotas Integralizadas		20	-	20
Resultado do período		-	262	262
Saldos em 31 de dezembro de 2022		20	262	282
Resultado do exercício		-	160	160
Saldos em 31 de dezembro de 2023		20	422	442

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

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 40.944.736/0001-32**

Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.673.855/0001-25

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Direto**Exercício findo em 2023 e período de 22 de setembro (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022**

(Valores expressos em milhares de reais)

	31 de dezembro 2023	período de 22 de setembro (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022
	Valor R\$ mil	Valor R\$ mil
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de taxa de Administração	(231)	-
Pagamento de taxa de gestão	(41)	-
Pagamento de taxa de custódia	(16)	-
Pagamento de auditoria	(22)	-
Pagamento de advogados	(121)	-
Locação de máquinas e equipamentos	(449)	-
Manutenção de bens e conservação de bens	(119)	-
Despesas cartoriais	(9)	-
Pagamento de seguro	(17)	-
Anuidade B3 / CVM / ANBIMA	(15)	(66)
Despesas tributárias	-	(50)
Caixa líquido das atividades operacionais	(1.040)	(116)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimento saldo de caixa Fram Participações	-	23
Aplicação em Fundos em Participações	(17.331)	-
Recebimento de aluguel	503	-
Pagamento fornecedores da Fram Participações	-	(763)
Pagamento parcela imóvel (Edifício Senado)	-	(91.447)
Pagamento ITBI/IPTU (Edifício Senado)	(41)	(15.838)
Pagamento de consultoria	(41.927)	-
Pagamento despesa registro em cartório (Edifício Senado)	(45)	(3.019)
Pagamento comissão - estruturação cpa. Imóvel	-	(10.000)
Redução de capital	-	180.552
Compra LTN	-	(48.856)
Venda LTN	-	48.880
Compra LFT	-	(69.487)
Venda LFT	61.115	10.073
Outros pagamentos	-	(10)
Caixa líquido das atividades de investimentos	2.274	108
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	-	20
Caixa líquido das atividades de Financiamento	-	20
Aumento Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa	1.234	12
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.234	12
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício / período	12	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício / período	1.246	12

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

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.736/0001-32

(Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S.A.)

(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e do período de 22 de setembro (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

1 CONTEXTO OPERACIONAL

O Fundo **BR7 Senado Fundo de Investimento Imobiliário**, anteriormente denominado **Fram Capital Sverre Fundo de Investimento Imobiliário**, constituído por instrumento particular datado de 09 de fevereiro de 2021, iniciou suas atividades em 22 de setembro de 2022 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo destina-se a investidores qualificados, conforme definição nos termos da Instrução CVM 539 e alterações posteriores.

O objetivo principal do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio de (i) investimentos de no mínimo 2/3 (dois terços) do seu Patrimônio Líquido em Ativos Alvo, (ii) exploração comercial dos Ativos Alvo, e (iii) comercialização dos Ativos Alvo, os quais se encontram discriminados na nota explicativa nº 5 - Imóveis, observados os termos e condições da legislação e regulamento vigentes.

Para atingir seus objetivos o Fundo conta com os seguintes agentes:

Administradora e custodiante do Fundo: FRAM Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (CNPJ - 13.673.855/0001-25)
--

Gestora do Fundo: FRAM Capital Gestão de Ativos Ltda. (CNPJ 08.157.028/0001-49)
--

2 BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pelas Instruções nº 472/08, nº 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pela Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e 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.

a. Aprovação das demonstrações financeiras

Em 27 de março de 2024, as demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador do Fundo e autorizadas à publicação na CVM.

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.736/0001-32

(Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S.A.)

(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e
do período de 22 de setembro (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022**

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

b. Base de Mensuração

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

c. 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 arredondadas para o milhar mais próximo, exceto cotas.

d. Uso de Estimativas e julgamentos

A elaboração das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos a serem apurados pelo Fundo podem divergir dessas estimativas.

PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

e. Caixa e Equivalente de Caixa

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

f. Quotas de Fundos de Investimento

As quotas de fundos de investimento são atualizadas com base no valor da quota, divulgado pelos respectivos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados. As valorizações e as desvalorizações desses Investimentos são registradas em contas próprias no resultado do período.

g. Propriedades para Investimento

As aplicações em imóveis para renda (edificações, terrenos e benfeitorias) são demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais são obtidos através de laudos de avaliação, elaborados por entidades profissionais especializadas, com qualificação reconhecida, e formalmente aprovados pela Administração do Fundo e pelos cotistas. Enquanto em construção, serão contabilizados pelo custo de aquisição.

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.736/0001-32

(Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S.A.)

(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e
do período de 22 de setembro (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022**

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

h. Outros Ativos e Passivos financeiros

Os demais ativos são demonstrados pelos seus valores de realização, incluindo, quando aplicáveis, os rendimentos e as variações monetárias auferidas.

Os passivos são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

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

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

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

Ativos financeiros para negociação

São mensurados ao valor justo por ajuste em marcação à mercado (*"Marked to Market"* – MTM), com reconhecimento de seus efeitos ao resultado do exercício e são adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Investimentos mantidos até o vencimento

Ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo e os cotistas tenham a intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

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

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

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.736/0001-32

(Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S.A.)

(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e
do período de 22 de setembro (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022**

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

i. Valor Justo e redução ao valor recuperável dos ativos

Os valores contábeis dos ativos são revisados a cada data de balanço, para avaliar se há necessidade de reconhecimento de alguma perda por redução ao valor recuperável ou ajuste no valor do investimento. Caso exista a referida indicação, estima-se o valor a recuperar do ativo e reconhece-se a perda. Essa revisão é efetuada, no mínimo, uma vez por ano e os ajustes são reconhecidos no resultado do período.

j. Ativos e passivos contingentes

O reconhecimento de ativos e passivos contingentes é realizado quando o ganho ou perda for estimado como “provável” e seu valor puder ser apurado, bem como suas condições avaliadas.

Na data de transferência do Fundo, o Administrador e Gestor não identificaram tais possibilidades e, portanto, o Fundo não apresentava provisões para passivos contingentes e não havia ativos contingentes em discussão.

k. Reconhecimento de receitas e despesas no resultado

O resultado do Fundo é apurado pelo regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados do período, independentemente do seu recebimento ou pagamento.

l. Lucro (prejuízo por cota)

O Lucro (Prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio da divisão do lucro líquido pela quantidade de cotas em circulação.

M. Novas normas e resoluções em adaptação

As resoluções emitidas, mas ainda não adaptadas até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo. Estão descritas a seguir:

Resolução	Emitida por	Descrição	Vigência
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	Dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos e a prestação de serviços da Administrador e Gestora para os fundos.	Estas Resoluções entraram em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 01 de abril de 2024, e revogou a Instrução CVM 356.
Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023		Altera a ICVM Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022.	
Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023			
Resolução CVM nº 187, de 27 de setembro de 2023			

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.736/0001-32

(Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S.A.)

(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e
do período de 22 de setembro (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

A Administradora do Fundo avalia que não é esperado impacto relevante sobre as informações contábeis e financeiras na adoção das resoluções especificadas.

3 ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA**3.1 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA**

O caixa e equivalente de caixa abrangem o saldo de caixa e instrumentos financeiros com vencimento original de 3 meses ou menos, a partir da data de contratação e que estão sujeitas a um risco insignificante de alterações no seu valor.

Descrição	2023	2022
Conta Corrente	1.246	12

3.2 TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

O Fundo apresentava os seguintes saldos:

	31 de dezembro de 2023		31 de dezembro de 2022	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Cota de Fundos em Participações	15.035.033	18.132	-	-

Em 2023, o Fundo adquiriu 15.035.033 cotas Classe A1 (Sênior) do Fram Capital Lindstrom Fundo de Investimento em Participações, pelo montante de R\$ 17.330 (dezessete milhões e trezentos e trinta mil reais), reconhecendo R\$ 942 (Novecentos e quarenta e dois mil reais) de atualização das cotas até 31 de dezembro de 2023 e retendo R\$ 141 (cento e quarenta e um mil reais) em Imposto de renda na fonte, totalizando um rendimento líquido de R\$ 800 (oitocentos mil Reais) no período.

A Administradora do Fundo avaliou seu investimento ao valor justo, considerando a atualização das cotas do Fram Capital Lindstrom Fundo de Investimento em Participações, por meio de avaliação independente dos ativos detidos por este Fundo. Não foram verificados efeitos significativos para as cotas sênior do BR7 Senado Fundo de Investimento Imobiliário.

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.736/0001-32

(Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S.A.)

(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e
do período de 22 de setembro (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

	31 de dezembro de 2023		31 de dezembro de 2022		
	Quantidade	dez-23	Quantidade	Vencimento	dez-22
Letras Financeiras do Tesouro	-	-	-	set-25	14.594
Letras Financeiras do Tesouro	-	-	-	set-25	45.183
Total	-	-	-		59.777

Os títulos públicos adquiridos pelo Fundo são remunerados a 100% do indexador SELIC.

O Fundo apurou resultado financeiro positivo, em 31 de dezembro de 2023, de R\$ 43 e (R\$ 274 em 2022), sendo reconhecido em rubrica de “Resultado de aplicações títulos e Valores Mobiliários” ao resultado do período.

4 ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não possuía posições nesse tipo de aplicações.

5 INVESTIMENTOS E PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO**5.1 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS**

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, o Fundo detinha 100% (cem por cento) de participação na Companhia, BR7 Senado Empreendimento Imobiliário S.A. (“**BR7 Empreendimento**”), sendo nestas datas sua controlada.

Em 29 de dezembro de 2023, o Fundo reconheceu a equivalência patrimonial na controlada no montante negativo de R\$ 3.351, passando a ter um investimento atualizado no montante de R\$ 25.816.

Em 2023, após a versão do imóvel para o Fundo, a BR7 Empreendimento passou a manter ativos não operacionais, consequentemente, não gerando receitas a serem reconhecidas por equivalência ao Fundo. O valor contábil de seu patrimônio líquido é considerado como seu valor justo, uma vez que a Companhia não possui rendas ou atividades, aguardando reestruturação por sua Administração.

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.736/0001-32

(Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S.A.)

(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e
do período de 22 de setembro (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

5.2 IMÓVEIS PARA VENDA – ESTOQUE

O Fundo não adquiriu imóveis para venda no período.

5.3 PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO**5.3.1 QUE GERARAM RENDAS DE ALUGUÉIS**

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, o Fundo possuía reconhecido 80% da fração ideal do Imóvel denominado “Centro Empresarial Senado”, pelo valor atualizado de R\$ 2.296.886 e R\$ 2.183.335, respectivamente em cada exercício.. O referido imóvel está atualmente locado à Companhia, Petróleo Brasileiro S.A., conforme contrato de locação vigente até 27 de dezembro de 2029.

A locatária possui uma opção de compra do imóvel após o término do contrato de aluguel, conforme cláusulas pactuadas.

Movimentação das Propriedades para Investimento no período:

A movimentação do ativo adquirido pelo Fundo no período está resumida a seguir:

Edifício Senado (BR7 Imóvel)							
Data	Evento	31 de dezembro de 2023			31 de dezembro de 2022		
		Valor	Ajuste a valor justo	Saldo Atualizado	Valor	Ajuste a valor justo	Saldo Atualizado
23/09/2022	Mais Valia do Imóvel	1.503.772	-	1.503.772	1.503.772	115.036	1.618.808
30/11/2022	Imóvel por Redução de Capital Controlada	493.693	-	493.693	493.693	-	493.693
30/11/2022	Máq. e Equip. por Redução de Capital Controlada	96	-	96	96	-	96
30/11/2022	Pagamento de ITBI Incorporado ao valor do Imóvel	15.839	-	15.839	15.839	-	15.839
30/11/2022	Custas de Cartório Incorporado ao Valor do Imóvel	3.018	-	3.018	3.018	-	3.018
30/11/2022	Fairmont (Consultora BR7)	41.881	-	41.881	41.881	-	41.881
30/11/2022	Comissão Fram Gestão	10.000	-	10.000	10.000	-	10.000
11/01/2023	Custas de Cartório Incorporado ao Valor do Imóvel	12	-	12	-	-	-
14/02/2023	Custas de Cartório Incorporado ao Valor do Imóvel	32	-	32	-	-	-
29/12/2023	Avaliação a valor justo (i)	115.036	113.487	228.523	-	-	-
Custo atualizado		2.183.379	174.120	2.296.866	2.068.299	115.036	2.183.335

(i) Em dezembro de 2023, o Fundo reconheceu custas cartoriais no montante total de R\$ 44 e um ajuste positivo de R\$ 113.487 relativo a avaliação a valor justo do imóvel, baseado em laudo independente contratado pela Administração. A contrapartida do ajuste a valor justo foi reconhecida ao resultado do exercício na rubrica de outras receitas.

5.3.2 QUE NÃO GERARAM RENDAS DE ALUGUÉIS

O Fundo não adquiriu imóveis que não possuem objetivo rendas de aluguéis.

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.736/0001-32

(Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S.A.)

(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e
do período de 22 de setembro (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

5.3.3 RENDAS DE ALUGUEL

Os aluguéis são mensalmente provisionados e recebidos acumuladamente no mês de novembro de cada exercício corrente, atualizados por IPCA.

No período de 01 de janeiro a 31 de dezembro de 2023 o Fundo provisionou o valor de aluguel a receber no montante de R\$ 162.147 sendo que 100% estavam cedidos fiduciariamente.

Em 31 de dezembro de 2022, o valor provisionado em aluguel a receber era de R\$ 12.896, sendo que 100% estavam cedidos fiduciariamente para cobertura da dívida de aquisição do Imóvel.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo havia recebido o montante de R\$ 500 de aluguéis de lojas.

6 OUTRAS OBRIGAÇÕES**6.1 OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEL**

Em decorrência da versão dos ativos e passivos, o Fundo assumiu a dívida pela compra do Imóvel, originalmente pactuada pela Fram Participações, no valor de R\$ 2.140.100, junto ao Witex Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (42.628.319/0001-06) e ao BR7 Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (CNPJ 44.124.739/0001-80). CNPJ FIP BR7 22.628.319/0001-06.

Conforme contrato, a dívida é corrigida pelo IPCA mais juros pré-fixados de 4,19% a.a., a qual, em 31 de dezembro de 2023, era equivalente a uma atualização de R\$ 196.082, e uma dívida atualizada de R\$ 2.219.467, conforme movimentação demonstrada a seguir:

	Witex FIP	BR7 FIP	BR7 FIDC	SubTotal	Garantia Contratual	BR Properties	Outros	Total
Versão dívida Fram Participações	1.332.903	749.758	-	2.082.662	-	-	-	2.082.662
Dívida - Terreno Lapa	-	-	-	-	-	15.601	-	15.601
Atualização de dívida até 23.09.2022	97.147	54.645	-	151.792	-	-	-	151.792
Saldo em 23/09/2022 - Versão Fram Participações	1.430.050	804.403	-	2.234.454	-	15.601	-	2.250.055
Reversão por Garantia Contratual - Fram Participações	-	-	-	-	(109.954)	-	-	(109.954)
Cessão de dívida - FIP x FIDC	-	(804.403)	804.403	-	-	-	-	-
Saldo em 23/09/2022 - Versão Fram Participações	1.430.050	-	804.403	2.234.454	(109.954)	15.601	-	2.140.100
Atualização Contratual - Out/Nov	38.474	21.642	-	60.116	-	-	-	60.116
Amortização de dívida - Nov	(58.526)	-	(32.921)	(91.447)	-	-	-	(91.447)
Garantia Contratual	-	-	-	-	(23.110)	-	-	(23.110)
Reclassificação para Resultado Abrangente	-	-	-	-	115.036	-	-	115.036
Segregação - Dívida Terreno Lapa	-	-	-	-	-	(15.601)	-	(15.601)
Saldo em 31/12/22	1.409.998	21.642	771.482	2.203.122	(18.028)	-	-	2.185.094
Atualização contratual	125.492	70.590	-	196.082	-	-	-	196.082
Garantia Contratual	-	-	-	-	(161.709)	-	-	(161.709)
Saldo em 31/12/23	1.535.490	92.232	771.482	2.399.204	(179.737)	-	-	2.219.467

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.736/0001-32

(Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S.A.)

(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e do período de 22 de setembro (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

6.1.1 SOBREPREGO POR INADIMPLÊNCIA

Devido ao não pagamento da segunda parcela do Contrato de Compra e Venda de Ações celebrado entre, BR7 Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios (atual denominação da BR7 Fundo de Investimento em Participações) e Witex Fundo de Investimento em Participações e BR7 Senado Fundo de Investimentos Imobiliário em 15 de dezembro de 2023, o Fundo foi notificado, em 22 de dezembro de 2023, para que efetuasse o pagamento no prazo de até 10 dias contados na notificação. Tal pagamento deveria ser acrescido de um sobre preço por inadimplência de 1% ao mês, pro rata die, correção monetária pelo IPCA/IBGE e mais 10%, contados a partir da notificação até que o pagamento seja efetuado, conforme a cláusula 3.4 do SPA 2021.

Conforme disposição contratual e no melhor esforço da manutenção das operações do Fundo com o imóvel, o valor do sobrepreço foi provisionado na rubrica “Sobrepreço por inadimplemento” no montante de R\$ 245.139 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

6.3 ALUGUÉIS A APROPRIAR

Refere-se aos aluguéis recebidos antecipadamente pela BR7 Empreendimento, antes da aquisição pelo Fundo, os quais serão apropriados ao resultado do Fundo pelo prazo do contrato de aluguel com a Petrobrás. Em 31 de dezembro 2023 o Fundo havia apropriado o montante de R\$ 5.459 correspondente ao exercício findado em 2023 e R\$ 455 referente ao exercício findo em 2022.

6.4 OUTROS VALORES – TERRENOS LAPA

O “Terrenos Lapa”, são terrenos periféricos ao imóvel inicialmente registrado na controlada BR7 Empreendimento e que estão agregados à matrícula geral do Condomínio BR7 Senado. Estes terrenos estão em processo de desmembramento da matrícula do imóvel.

A BR Properties S.A (CNPJ 06.977.751/0001-49), adquiriu uma opção de compra destes terrenos, quando do efetivo desmembramento das matrículas, sendo a data de possibilidade de exercício efetivo em 30 de setembro 2024. Desta forma, a Administração do Fundo manteve o passivo por obrigação de entrega do terreno àquela Companhia, de forma conservadora, por entender a existência da obrigação presente.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo possui reconhecido os terrenos anexos (Terrenos Lapa) na controlada BR7 Empreendimento, enquanto o passivo encontra-se reconhecido no Fundo, ambos no montante total de R\$ 15.601.

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.736/0001-32

(Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S.A.)

(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e do período de 22 de setembro (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

7 RISCOS DO FUNDO

7.1 PRINCIPAIS RISCOS

Riscos referentes ao setor de atuação do fundo

O objetivo e a política de investimentos do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos Encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira do Fundo

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia do Administrador, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

O Administrador não poderá ser responsabilizado por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo o Administrador responsável tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

7.2 GERENCIAMENTO DE RISCOS E PROVISÕES PARA PERDAS

A Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do FUNDOS.

A estrutura de gerenciamento de riscos monitora e controla os riscos de crédito, liquidez e mercado dos fundos administrados. Sua governança é estabelecida pelo Comitê de Riscos, órgão que conta com membros da administração para deliberação dos assuntos estratégicos no que diz respeito ao apetite a riscos bem como sua mitigação. Também há uma área dedicada para a atividade de monitoramento e controles dos riscos que conta com o suporte de profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário.

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.736/0001-32

(Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S.A.)

(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e
do período de 22 de setembro (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022**

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

Dessa forma, não poderá ser imputada ao Administrador e/ou ao Gestor qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os condôminos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de suas cotas.

8 POLÍTICA DE UTILIZAÇÃO DE DERIVATIVOS

O Fundo poderá realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial (hedge) e desde que a exposição seja de, no máximo, o valor do patrimônio líquido. No período o Fundo não realizou operações com derivativos.

O Fundo possui cláusulas de garantia de cobertura em caso de execução da dívida por aquisição do imóvel, na qual condiciona a liquidação da dívida através da devolução/cessão onerosa do imóvel ora adquirido, sem ônus adicional.

9 EMISSÃO, RESGATE E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

9.1 EMISSÃO E INTEGRALIZAÇÃO

Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota conforme boletins de subscrição dos investidores e os valores integralizados devem ser depositados diretamente na conta do Fundo. Na primeira emissão foram emitidas 300.000.000 (trezentos milhões) de cotas ao valor de R\$ 10,00 (dez reais) cada uma que correspondem ao montante de R\$ 3.000.000 (três bilhões de reais). A integralização ocorrerá de acordo com as chamadas de capital a serem realizadas. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 havia sido integralizada 2.000 (Duas mil) cotas no valor total de R\$ 20 (Vinte mil Reais).

A integralização das demais cotas, poderá ser feita (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo custodiante. Na integralização de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota conforme disposto no regulamento do fundo.

9.2 RESGATE, AMORTIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

Resgate de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser por liquidação do Fundo, deliberada por Assembleia Geral de Cotista.

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.736/0001-32

(Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S.A.)

(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e
do período de 22 de setembro (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

Amortização de cotas do Fundo

O Administrador poderá efetuar amortizações de Cotas a qualquer momento, durante o prazo de duração do Fundo, ao seu exclusivo critério e de acordo com as condições previstas no Regulamento, na medida em que o valor dos ganhos e rendimentos do Fundo provenientes de seus investimentos em e/ou desinvestimento nos Ativos sejam suficientes para pagar o montante de todas as exigibilidades e reservas do Fundo.

10 RENTABILIDADE**10.1 RENTABILIDADE DO PERÍODO**

Data	Patrimônio Líquido Médio	Valor da Cota	Rentabilidade em %	
			Fundo	
			Mensal	Acumulada
1/2023	-311.804,34	321,59117500	0,0000	0,0000
2/2023	687.810,63	395,63881000	23,0254	23,0254
3/2023	1.456.821,81	1386,00503000	250,3208	330,9835
4/2023	2.756.394,59	1437,16250000	3,6910	346,8911
5/2023	3.333.214,64	1921,97900500	33,7343	497,6467
6/2023	3.902.275,03	2193,08403000	14,1055	581,9478
7/2023	4.485.800,42	2481,72181000	13,1613	671,7008
8/2023	5.016.335,60	2755,43043500	11,0290	756,8116
9/2023	5.525.968,70	2853,66803000	3,5652	787,3589
10/2023	5.734.430,60	3109,40794000	8,9618	866,8822
11/2023	6.218.943,62	3338,99242000	7,3835	938,2724
12/2023	6.524.435,97	221,07099	-93,3791	-31,2571

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

Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo, em 31 de dezembro de 2023 é composto por 2.000 cotas, de série única, totalmente integralizadas, cujo valor unitário é de 221,07099, resultando em um Patrimônio Líquido de 442.

E em 31 de dezembro de 2022, estava dividido por 2.000 cotas, de série única, cujo valor patrimonial unitário era de R\$ 140,84 resultando em um Patrimônio Líquido total de R\$ 281.686.

A emissão total autorizada é de 300.000.000 (trezentas milhões) de cotas. As cotas poderão ser negociadas em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

Resultado apurado em 31 de dezembro de 2023

No período de 02 de janeiro a 31 de dezembro de 2023, o Fundo apresentou um lucro de R\$ 160.

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.736/0001-32

(Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S.A.)

(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e
do período de 22 de setembro (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

10.2 DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO DE CAIXA

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros financeiramente já auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. Os rendimentos auferidos como “resultados de caixa”, a cada semestre, podem ser distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos respectivos semestres.

No primeiro e segundo semestre de 2023 o Fundo apresentou um resultado de caixa negativo de R\$ 40.93, portanto, não houve distribuição.

SALDO INICIAL	12
RECEITAS TÍTULO PÚBLICO	
PRINCIPAL	59.503
RESGATE	61.532
RENDIMENTO	2.030
IRRF	(418)
IOF	0
RENDIMENTO LÍQUIDO	1.612
DESPESAS	(43.008)
AUDITORIA	(22)
TAXA ADM	(191)
TAXA GESTÃO	(41)
TAXA DE CUSTÓDIA	(16)
TAXA CVM	(3)
TAXA ANBIMA	(1)
CARTORIO/REGISTRO	(10)
ADVOCACIA	(100)
CONSULTORIA / LIBERCON	(54)
TAXA REG EMISSÃO/NEGOC B3	(12)
IPTU	(41)
DESPESAS COM PRESTADORES DE SERVIÇOS	(42.517)
RECEITAS	
ALUGUEL	503
RECEITAS PASSÍVEIS DISTRIBUIÇÃO	2.115
(-) DESPESAS DO FUNDO	(43.008)
RESULTADO ACUMULADO	(40.893)
SALDO PASSÍVEL DE DISTRIBUIÇÃO	-

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.736/0001-32

(Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S.A.)

(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e
do período de 22 de setembro (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

11 PARTES RELACIONADAS**11.1 ADMINISTRAÇÃO / GESTÃO / CONTROLADORIA E CUSTÓDIA**

A Taxa de Administração corresponde a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, calculada (a) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (b) 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, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente a partir do mês subsequente à data de início das atividades do Fundo, pela variação do IPCA. 12.2. Da Taxa de Administração acima estabelecida, a remuneração de 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, respeitado o valor mensal mínimo de R\$15.000,00 (quinze mil reais), será devida ao Administrador e 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, respeitado o valor mensal mínimo de R\$5.000,00 (cinco mil reais) será devida ao Gestor.

A remuneração à título de Taxa de Administração em caráter extraordinário corresponde à Taxa de Administração devida no período compreendido entre o início do Fundo até o fechamento de 30 de dezembro de 2022. O valor corresponde ao montante de R\$ 66.666,67 (sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis e sessenta e sete centavos) a ser dividido proporcionalmente, até 31 de dezembro de 2023, acrescido dos tributos aplicáveis

No exercício findo em 31 de dezembro 2023, o Fundo efetuou as seguintes provisões referente a partes relacionadas, R\$ 248 de taxa de Administração, R\$ 47 de taxa de gestão e R\$ 18 de taxa de custódia. No período de 22 de setembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022 não houve despesas com taxa de administração e gestão.

11.2 ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

	31/12/2023		31/12/2022	
		% S/ PL médio		% S/ PL médio
Despesas	1.158	30,68	37.130	-1,98
Taxa de administração	248	6,57	-	-
Taxa de gestão	47	1,25	-	-
Taxa de custódia	18	0,48	-	-
Outros serviços técnicos	29	0,77	3	-0,05
Taxas Anbima / CVM / B3	15	0,40	63	-1,00
Outras despesas administrativas	2	0,05	5	-0,08
Auditoria	37	0,98	-	-
Serviços jurídicos	121	3,21	-	-
Despesas com consultoria	31	0,82	-	-
Despesas com tributos federais	41	1,09	49	-0,78
Despesas com seguros	17	0,45	-	-
Aluguel de veículos	449	11,89	-	-
Despesa de manutenção e conservação de bens	103	2,73	-	-
Insubstância do ativo	-	-	4	-0,06
Patrimônio Líquido Médio	3.775		-6.274	

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.736/0001-32

(Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S.A.)

(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e
do período de 22 de setembro (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022**

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

12 DEMANDAS JUDICIAIS DO FUNDO

Em 31 de dezembro de 2023, o Administrador do Fundo e seus assessores jurídicos informam não existir demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo.

13 TRIBUTOS INCIDENTES PARA O FUNDO E PARA O COTISTA

Os fundos de investimento imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Poderão ser feitas distribuições mensais, as quais serão deduzidas dos resultados semestrais.

Essas distribuições estão sujeitas às incidências do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

- (i) os rendimentos pagos as pessoas físicas que possuam participação no fundo em percentual igual ou menor a 10% e desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e
- (ii) os rendimentos forem pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal as quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%, exceto quando se tratar de pessoas físicas que possuam participação igual ou menor 10% das cotas do fundo as quais, nesse caso, são equiparadas às domiciliadas no país.

Sobre a carteira do Fundo

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto, conforme o caso sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos de letras hipotecários, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário

14 ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DO FUNDO

Em 21 de março de 2023, através de assembleia geral extraordinária de cotistas, foi deliberado e aprovado as seguintes temas:

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.736/0001-32

(Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S.A.)

(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e do período de 22 de setembro (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

- a. Alteração da política de investimento do Fundo, que passou a incluir a possibilidade de investimento, pelo Fundo, em todas as modalidades de ativos previstas na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008.

15 EVENTOS SUBSEQUENTES

- a. Em 08 de janeiro de 2024 o Fundo recebeu o montante correspondente a aluguel de R\$ 161.542 da Petróleo Brasileiro S.A.
- b. Em fevereiro de 2024, a Administração do Fundo foi notificada de que o ativo detido pelo Fram Capital Lindstrom Fundo de Investimento sofreu ajuste a valor justo, com efeitos de redução líquida patrimonial deste fundo, em aproximadamente R\$ 50.000 (Cinquenta Milhões de Reais). Este ajuste não afetou as cotas sênior que o Fundo detém sobre patrimônio do Fram Capital Lindstrom FIP, portanto não foram realizadas provisões ou ajustes nestas demonstrações financeiras.

16 OUTROS ASSUNTOS

IN CVM 175

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou, em 23 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175 que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos.

A referida Resolução, que entraria em vigor em 3 de abril de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução, revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08.

Em 31 de maio de 2023 a CVM divulgou a Resolução CVM nº 181 que estabelece um novo cronograma, no qual os dispositivos da nova regulação de fundos previstos para entrar em vigor em 3 de abril de 2023 foram postergados para 2 de outubro de 2023.

Também em 31 de maio de 2023 a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM nº 184, com o propósito de incluir anexos que regulam, entre outros, Fundos de Investimento em Participações (FIP) que entrou em vigor em 02 de outubro de 2023.

Esta nova Resolução tem como objetivo modernizar as regras aplicáveis aos fundos de investimento, destacando-se, na parte geral: (i) regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) possibilidade de criação de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) insolvência dos fundos de investimento; (iv) papel dos prestadores de serviço, destacando, o reconhecimento do gestor como prestador de serviço essencial; (v) governança mais flexível; (vi) não solidariedade entre administrador e gestor no âmbito do exercício de suas funções exceto no que se refere ao gerenciamento de

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.736/0001-32

(Administrado pela FRAM CAPITAL DTVM S.A.)

(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e
do período de 22 de setembro (início das atividades) à 31 de dezembro de 2022**

Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

A administradora avaliou e entende que não há impactos na adequação do Fundo a resolução 175.

Medida Provisória nº 1.884, de 28 de agosto de 2023

O Presidente da República, em 28 de agosto de 2023, adotou a Medida Provisória nº 1.884, que altera as regras de tributação das aplicações em fundos de investimento de condomínio fechado, aplicando as mesmas regras e alíquotas em vigor relativa aos fundos de investimento de condomínio aberto, promovendo a isonomia entre eles.

Os rendimentos apurados até 31 de dezembro de 2023 nas aplicações nos fundos de investimento que não estavam sujeitos, até o ano de 2023, à tributação periódica nos meses de maio e novembro de cada ano e que estarão sujeitos à tributação periódica a partir do ano de 2024, com base nos art. 2º ou art. 10, serão apropriados pro rata tempore até 31 de dezembro de 2023 e ficarão sujeitos ao IRRF à alíquota de quinze por cento.

O Administrador está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações financeiras, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

Diretora e contadora do Fundo

Ariana Renata Pavan

Diretora

Maiara de Souza Andrade

CRC 1SP-340876/O-9

Contadora responsável

* * *