Brasis Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ (41.833.876/0001-04)

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
CNPJ: 13.486.793/0001-42)**

**Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023
e relatório dos auditores independentes**

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (21) 2207-9400
kpmg.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos cotistas e à Administradora do

Brasis Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Brasis Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais 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 Brasis Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, 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.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Principais assuntos de auditoria

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

Avaliação do valor realizável dos estoques de terrenos

Conforme Notas Explicativas nº 3.4 e 6

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía R$18.072 mil, correspondentes a 96,19% do seu patrimônio líquido, em terrenos classificados na categoria de estoque de imóveis, que são mensurados pelo menor valor entre o valor de custo e o valor realizável líquido, conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11. A Administração do Fundo, periodicamente, avalia a existência de indicativos de redução no valor realizável líquido destes ativos, por meio de análise de viabilidade do projeto a ser desenvolvido no terreno. Devido à relevância do saldo de terrenos sobre as demonstrações financeiras do Fundo como um todo, consideramos esse assunto como significativo em nossa auditoria.	Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: (i) avaliamos a análise de *impairment* da Administração com o confronto do valor apurado no estudo de viabilidade do projeto, realizado pela consultora especializada, com o valor de custo do terreno; (ii) testamos a existência dos imóveis através da verificação das matrículas atualizadas; e (iii) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que a mensuração dos terrenos, classificados na categoria de estoque de imóveis, é aceitável no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Outros assuntos

Auditoria das demonstrações financeiras do exercício anterior

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentadas como valores correspondentes nas demonstrações financeiras do exercício corrente, foram anteriormente auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 24 de março de 2023, sem modificação.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo om as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, 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.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

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

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

– Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

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

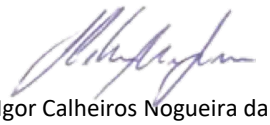
KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, 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.

Rio de Janeiro, 28 de março de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/O-6 F-RJ



Igor Calheiros Nogueira da Gama
Contador CRC RJ-106531/O-6

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Brasis Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
Balanço patrimonial dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa		**687**	**3,66%**	**2.609**	**12,78%**
Disponibilidades		**1**	**0,01%**	**2**	**0,01%**
Depósitos à vista	**5**	1	0,01%	2	0,01%
Cotas de fundos de investimentos liquidez diária		**686**	**3,65%**	**2.607**	**12,77%**
Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Referenciado DI Longo Prazo	**5**	686	3,65%	2.607	12,77%
Outros créditos		**1**	**0,01%**	**-**	**0,00%**
Estoques		**18.072**	**96,19%**	**17.828**	**87,30%**
Terrenos	**6**	18.072	96,19%	17.828	87,30%
Custos de novos projetos imobiliários		**65**	**0,35%**	**40**	**0,20%**
Projeto Vale Quadrado		65	0,35%	40	0,20%
Total do ativo		**18.825**	**100,20%**	**20.477**	**100,27%**
Passivo					
Circulante					
Taxa de administração e gestão	**7**	11	0,06%	10	0,05%
Auditoria e custódia		16	0,09%	35	0,17%
Consultoria especializada		12	0,06%	10	0,05%
		39	**0,21%**	**55**	**0,27%**
Total do passivo		**39**	**0,21%**	**55**	**0,27%**
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	**10**	21.000	111,79%	21.000	102,83%
(-) Gastos com colocação de cotas	**9.1**	(6)	(0,03%)	-	0,00%
Prejuízos acumulados		(2.208)	(11,75%)	(578)	(2,83%)
Total do patrimônio líquido	**9**	**18.786**	**100,01%**	**20.422**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**18.825**	**100,22%**	**20.477**	**100,27%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Brasis Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Imóveis em estoque		**(292)**	**(231)**
Receitas de aluguéis		9	-
Despesas com condomínio	**12**	-	(4)
Despesas com IPTU	**12**	(71)	(61)
Despesas com manutenções e conservações	**12**	(9)	(20)
Despesas com vigilância e segurança	**12**	(221)	(146)
Outros ativos financeiros		**195**	**171**
Resultados com cotas de fundos de renda fixa	**5**	195	171
Despesas operacionais			
Consultoria especializada e assessoria	**7 e 12**	(1.169)	(130)
Taxa de administração e gestão	**7 e 12**	(151)	(120)
Impostos e taxas	**12**	(66)	(58)
Despesa com honorários advocatícios	**12**	(63)	-
Auditoria e custódia	**12**	(46)	(53)
Despesa com seguros	**12**	(29)	(52)
Taxa de fiscalização da CVM	**12**	(7)	(8)
Outras despesas operacionais	**12**	(2)	(4)
		(1.533)	**(425)**
Resultado do exercício		**(1.630)**	**(485)**
Quantidades de cotas em circulação		**21.000,000**	**21.000,000**
Resultado por cota - R$		**(77,619)**	**(23,095)**
Valor patrimonial da cota - R$		**894,571**	**972,476**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Brasis Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais

	Nota	Emissões de cotas	(-) Gastos com colocação de cotas	Resultado do exercício	Patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2021		**16.000**	**-**	**(93)**	**15.907**
Integralizações de novas cotas	**10**	5.000	-	**-**	5.000
Resultado do exercício		-	-	(485)	(485)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**9**	**21.000**	**-**	**(578)**	**20.422**
(-) Custos relacionados diretamente a emissão	**9.1**	-	(6)	**-**	(6)
Resultado do exercício		-	-	(1.630)	(1.630)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**9**	**-**	**(6)**	**(2.208)**	**18.786**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Brasis Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais

	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimentos de receitas imobiliárias	8	-
Rendimentos cotas de fundos de renda fixa com liquidez diária	232	221
Pagamento de manutenções e conservações propriedade de investimento	(9)	(20)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(150)	(120)
Pagamento de consultoria e assessoria	(1.167)	(130)
Pagamento de auditoria e custódia	(65)	(36)
Pagamento de condomínio	-	(4)
Pagamento de vigilância e segurança	(221)	(146)
Pagamento de seguros	(29)	(52)
Pagamento de IPTU	(71)	(61)
Pagamento de impostos e taxas	(66)	(58)
Pagamento de outras despesas	(2)	(3)
Pagamento de honorários advocatícios	(63)	-
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(37)	(50)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(7)	(8)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(1.647)**	**(467)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de estoque - terrenos	-	(2.656)
Custos de novos projetos imobiliários	(269)	-
Caixa líquido das atividades de investimento	**(269)**	**(2.656)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Integralizações de novas cotas	-	5.000
Pagamento de custos relacionados a emissão de cotas	(6)	-
Caixa líquido das atividades de financiamentos	**(6)**	**5.000**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(1.922)**	**1.877**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**2.609**	**732**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**687**	**2.609**
Reconciliação do lucro com o caixa líquido das atividades operacionais	**2.609**	**732**
Resultado do exercício	**(1.630)**	**(485)**
Aumento/(redução) variações contas a pagar	(17)	18
Caixa líquido das atividades operacionais	**(1.647)**	**(467)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Brasis Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ: 41.833.876/0001-04)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

Brasis Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 472/08 (revogada pela Resolução CVM nº 175/22), pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 27 de abril de 2021 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 29 de julho de 2021.

O Fundo se destina-se exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pela Resolução CVM nº 30/2021.

O Fundo tem por objetivo adquirir imóveis urbanos e/ou rurais com o propósito de desenvolver empreendimentos imobiliários, incorporar e vender tais imóveis. O Fundo realizará investimentos imobiliários de longo prazo, por intermédio da aquisição de imóveis determinados, objetivando fundamentalmente auferir receita por meio da venda de tais imóveis, podendo ainda locá-los de acordo com os termos e condições a serem aprovados pelo comitê de investimentos.

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

A Administradora do Fundo juntamente com a consultora especializada imobiliário Opportunity Métrica Ltda. avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo a Instrução CVM 516/2011, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 28 de março de 2024.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

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

3.1 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos à vista e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI (“certificado de depósito interbancário”) com liquidez inferior há 90 dias.

3.2 Títulos e valores mobiliários

Reconhecimento e mensuração inicial

O contas a receber de clientes e os títulos de dívida emitidos são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando o Fundo se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados ao valor justo, mais ou menos, para um item não mensurado ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

Classificação e mensuração subsequente

Ativos financeiros
No reconhecimento inicial, um ativo financeiro do Fundo é classificado como mensurado: ao custo amortizado ou ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado
Um ativo financeiro é designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso o ativo seja mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja a negociação do respectivo ativo financeiro, desde que seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial.

Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se o Fundo gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e venda baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos do Fundo. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos.

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

Ativos financeiros ao custo amortizado
São ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Ativos financeiros são designados como mensurados ao custo amortizado quando os respectivos ativos forem mantidos dentro do modelo de negócios cujo objetivo é o recebimento dos fluxos de caixas contratuais, logo, tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo preço da transação e, após o reconhecimento inicial, são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável, quando aplicável.

Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por impairment. A receita de juros e o impairment são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

3.3 Cotas de fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pela administradora do Fundo onde os recursos são aplicados, exceto quando estes não estiverem a valor de mercado e, neste caso, seja ajustado ao seu valor justo.

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

3.4 Estoque

Conforme os critérios contábeis definidos pela Instrução CVM 516/2011, os imóveis adquiridos ou construídos para venda no curso ordinário do negócio, deve ser classificado como destinados à venda, dentro do subgrupo estoque do ativo circulante, e são avaliados pelo menor entre o custo ou valor realizável líquido.

O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda.

Na situação em que o valor dos custos dos imóveis registrados em estoque não seja recuperável, a administradora deverá constituir uma provisão até o valor realizável líquido.

A metodologia utilizada foi com base em Eventos futuros que refletem as melhores estimativas atualmente disponíveis para o desempenho futuro de projetos Imobiliários.

3.5 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;

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

- Mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes: O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros e quando os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas, cotas de fundo de renda fixa.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

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

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

Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem

informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo: Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.6 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administradora, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes

classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

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

3.7 Reconhecimento de receitas e despesas

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados do exercício que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

Não obstante o emprego pela administradora e pelo gestor, de plena diligência e boa prática

de administração e gestão de fundos de investimentos e da estrita observância da política de investimento definida no regulamento, das regras legais e regulamentares em vigor, esse Fundo está sujeito a outros fatores de risco que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, consequentemente, aos cotistas.

A administração de riscos do Fundo se dá no nível geral por meio do monitoramento dos empreendimentos e das empresas investidas, do acompanhamento dos projetos e dos seus resultados e da avaliação dos investimentos em relação aos investimentos similares no mercado.

Não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados abaixo:

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco de crédito – Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos adquirentes dos imóveis-alvo e/ou outros ativos, a título de compra e venda de tais imóveis. Em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de liquidez – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de

resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. 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. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de elaboração de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

Risco do Fundo ser genérico - O Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado imóveis-alvo e/ou outros ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

Riscos de não distribuição da totalidade das cotas da 1ª emissão do Fundo - Caso não sejam subscritas todas as cotas da 1ª emissão do Fundo, a administradora irá ratear, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

Risco tributário – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota

de 20% (vinte por cento).

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de concentração da carteira do Fundo – O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos imóveis-alvo e/ou outros ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo.

Risco da administração dos imóveis por terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração por comercialização de imóveis-alvo e/ou outros ativos, e que a administração de tais empreendimento poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

Riscos jurídicos - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Riscos ambientais – Ainda que os imóveis-alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

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

Risco de sinistro – No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de despesas extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de despesas inadimplidas pelos adquirentes dos imóveis.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas – propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a administradora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos cotistas do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis – os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Propriedade das cotas e não dos imóveis – Apesar de a carteira do Fundo ser constituída,

predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere às cotistas propriedades diretas sobre tais imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

Risco em função da dispensa de registro – As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pela administradora não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, da consultora especializada, dos distribuidores ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

5. Caixa e equivalente de caixa

Os valores reconhecidos como caixa e equivalente de caixa são representados por disponibilidade em moeda nacional e aplicações financeiras adquiridas com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias e com risco insignificante de mudanças no valor justo, conforme abaixo:

	31 de dezembro de 2023		31 de dezembro de 2022	
	Quantidades	**Valor**	**Quantidades**	**Valor**
Disponibilidade				
Depósitos à vista - BRL DTVM S.A.		1		-
Depósitos à vista - Itaú-Unibanco S.A.		-		2
Cotas de fundos de investimentos				
FI RF BRL Referenciado DI LP	252	686	1.085	2.607
Total	**252**	**687**	**1.085**	**2.609**

O Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Referenciado DI Longo Prazo iniciou suas atividades em 18 de abril de 2012, constituída sob a forma de condomínio aberto, classificado como renda fixa - referenciado DI", com prazo de duração indeterminado. Seu objetivo é busca acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário (CDI), de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos componentes de sua carteira estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro

As demonstrações financeiras no exercício findo em 30 de abril de 2023 foram emitidas por outra auditoria independente, que emitiram o seu relatório sem modificação, datada em 20 de julho de 2023.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi reconhecido no resultado uma

valorização liquida de imposto de renda de R$ 195 (2022: R$ 171).

6. Estoques

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 a composição dos imóveis integrantes na carteira do Fundo está descrita abaixo:

	2023		
Descrição dos imóveis	**Saldo 31/12/2022**	**Custos incorridos**	**Saldo 31/12/2023**
Itaite - Trancoso Bahia	17.828	244	18.072
	17.828	**244**	**18.072**

	2022		
Descrição dos imóveis	**Saldo 31/12/2021**	**Custos incorridos**	**Saldo 31/12/2022**
Itaite - Trancoso Bahia	1.324	16.504	17.828
	1.324	**16.504**	**17.828**

- Terreno à margem do Rio Trancoso e da Estrada que segue para Arraial d'Ajuda, Porto Seguro, com área de 12.500,00 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, matricula nº 14.006;

- Terreno à margem do Rio Trancoso e da Estrada que segue para Arraial d'Ajuda, Porto Seguro, com área de 9.000,00 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, matricula nº 14.010;

- Terreno à margem do Rio Trancoso e da Estrada que segue para Arraial d'Ajuda, Porto Seguro, com área de 2.500,00 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, matricula nº 14.011;

- Terreno à margem do Rio Trancoso e da Estrada que segue para Arraial d'Ajuda, Porto Seguro, com área de 1.000,00 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, matricula nº 14.012;

- Gleba 1, Povoado de Trancoso, com terreno medindo 5.350,00 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, na matrícula n° 22.263;

- Gleba 12, Povoado de Trancoso, com terreno medindo 9.350,00 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, na matrícula n° 22.266;

- Gleba 13, Povoado de Trancoso, com terreno medindo 20.000,00 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, na matrícula n° 22.267;

- Gleba 14, Povoado de Trancoso, com terreno medindo 1.000,00 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, na matrícula n° 22.268;

- Gleba 3, Povoado de Trancoso, com terreno medindo 2.666,08 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, na matrícula n° 22.275;

- Gleba 4, Povoado de Trancoso, com terreno medindo 8.327,69 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, na matrícula n° 22.276;

- Gleba 7, Povoado de Trancoso, com terreno medindo 119.048,42 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, na matrícula n° 22.277;

- Gleba 8, Povoado de Trancoso, com terreno medindo 7.957,81 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, na matrícula n° 22.278;

- Gleba 5, Povoado de Trancoso, com terreno medindo 8.327,69 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, na matrícula n° 22.279;

- Gleba 9, Povoado de Trancoso, com terreno medindo 7.957,81 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, na matrícula n° 22.280;

- Gleba 11, Povoado de Trancoso, com terreno medindo 121.714,50 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, na matrícula n° 22.281.

- Terreno à margem da Estrada que segue para Arraial d'Ajuda, Porto Seguro, com área de 6.200,00 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, matricula nº 27.518.

- Terreno à margem da Estrada que segue para Arraial d'Ajuda, Porto Seguro, com área de 3.801,69 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, matricula nº 27.519.

Os terrenos acima foram adquiridos pelo Fundo em 5 de agosto de 2021, conforme escritura de compra e venda de imóvel, registrado no Cartório do 17º Ofícios de Notas, pelo preço certo e determinado de R$ 13.847, acrescidos dos custos incrementais incorridos na compra de R$ 3.981, totalizando valor de custo de aquisição no montante de R$ 17.828.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os terrenos foram registrados pelo seu valor de custo de aquisição, visto que não foram identificados indicativos de impairment.

Aquisição Porto da ponta

Em 25/07/2023 o Fundo celebrou Instrumento Particular de Promessa de Compra de Imóvel com a Porto da Ponta Incorporação Imobiliária SPE LTDA, pelo valor de R$ 11.426 a ser pago à vista no ato de celebração da Escritura Pública de Compra e Venda do Imóvel, condicionado ao atendimento de condições precedentes, ainda não realizadas. O objeto do Instrumento consiste em dois imóveis com um total de 80 hectares, situados no município de Valença/BA.

7. Taxa de administração

Os prestadores dos serviços de administração, dentre eles a administradora e a consultora especializada, percebem, pela prestação de seus serviços de consultoria e administração, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos outros ativos e ativos imobiliários, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, uma taxa de administração, equivalente a 0,04% (zero vírgula quatro por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 20, valor este que será atualizado anualmente, a partir de junho de 2022, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

A taxa de administração é provisionada por dia útil, mediante divisão da taxa anual por 252 dias, apropriadas e pagar mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 2º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Não é devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi de R$ 151 (R$ 120 em 2022), sendo R$ 149 (R$ em 2022) a título de taxa de administração e R$ 2 a título de taxa gestão (não houve em 2022).

O valor de despesa à titulo de consultoria especializada reconhecido no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi de R$ 121 (R$ 130 em 2022). Este montante está sendo apresentado na demonstração do resultado do exercício em conjunto com o montante de R$ 1.048 referente a serviços de consultoria e assessoria esporádicos prestados ao Fundo durante o exercício. Os dois saldos totalizam R$ 1.169.

8. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve resultado a distribuir (conforme quadro abaixo), considerando que o lucro base caixa foi negativo.

Rendimentos	**2023**	**2022**
Prejuízo líquido do exercício	(1.630)	(485)
Receita de aluguel não realizada	(1)	-
Despesas pagas de períodos anteriores	(16)	18
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**(1.647)**	**(467)**

9. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2023 está composto de 21.000,000 (21.000,000 em 2022) cotas escriturais e nominativas, com valor unitário de R$ 894,571 (R$ 972,476 cotas em 2022), que representa um patrimônio líquido de R$ 18.786 (R$ 20.422 em 2022).

O patrimônio do Fundo é formado por uma única classe de cotas

9.1 Gastos com colocação de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, houve gastos com colação de cotas no valor de R$ 6 (não houve em 2022), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

10. Emissões, resgates de cotas

Emissões de cotas

Foi aprovada, a primeira emissão de cotas do Fundo, no valor de até R$ 63.000, composta por até 63.000 (sessenta e três mil) cotas, considerando o valor unitário de subscrição de R$ 1 (mil reais), as quais foram objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476” e “oferta restrita”, respectivamente).

As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, têm forma nominativa e são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no regulamento do Fundo. Todas as cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Integralizações de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não houve integralização de cotas.

No exercício findo de 31 de dezembro de 2022, foram integralizados ao Fundo, o montante de R$ 5.000, correspondente a 5.000,000 cotas escriturais e nominativas

Resgates de cotas

Não há resgate de cotas a não ser por ocasião do término do prazo de duração do Fundo ou na sua liquidação.

11. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a rentabilidade apurada considerando-se o prejuízo líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo, adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício, foi negativa em 8,30% (negativa em 2,38% em 2022).

12. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valores	**Percentual**	**Valores**	**Percentual**
Consultoria especializada	1.169	5,95%	130	0,71%
Despesas com vigilância e segurança	221	1,12%	146	0,80%
Taxa de administração e gestão	151	0,77%	120	0,66%
Despesas com IPTU	71	0,36%	61	0,33%
Impostos e taxas	66	0,34%	58	0,32%
Despesa com honorários advocatícios	63	0,32%	-	0,00%
Auditoria e custódia	46	0,23%	53	0,29%
Despesa com seguros	29	0,15%	52	0,28%
Despesas com manutenções e conservações	9	0,05%	20	0,11%
Taxa de fiscalização da CVM	7	0,04%	8	0,04%
Despesas com condomínio	-	0,00%	4	0,02%

Outras despesas operacionais	2	0,01%	4	0,02%
	1.834	**9,34%**	**656**	**3,58%**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 patrimônio líquido médio calculado foi de R$ 19.638 (R$ 18.257 em 2022).

13. Tributação

Os Fundos de investimentos imobiliários, conforme legislação em vigor, deverão distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados pelo regime de competência, ajustado pelo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

De acordo com a referida instrução Normativa, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Conforme o art.36 da Instrução Normativa RFB n° 1585, emitida pela Receita Federal em 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos elas carteiras dos Fundos, de investimentos imobiliários, em aplicações financeiras de renda fixa ou 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 exceto os rendimentos obtidos por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Investidores estrangeiros

Os rendimentos pagos à cotistas residentes e domiciliados em países considerados não paraíso fiscal são tributados em 15% e para os residentes e domiciliados em países considerados como paraíso fiscal são tributados em 20%, conforme Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015.

14. Demandas judiciais

Prognóstico Possível

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possui uma ação judicial, sendo que, o Fundo é o requerente e o requerido no mesmo processo, conforme montante apresentado abaixo.

O valor total envolvido no processo com prognóstico onde o fundo e o requerido em 31 de dezembro de 2023 são de R$ 13.000.000,00, já o valor onde o fundo e o requerente é de R$ 13.847.792,93.

15. Serviços de custódia, tesouraria, distribuição e gestão

As atividades de administração do Fundo, bem como as atividades de gestão de títulos e valores mobiliários, escrituração, controladoria de ativos, custódia e distribuição, são exercidas pelo Administrador.

16. Partes relacionadas

As transações ocorridas no exercício com partes relacionadas, conforme CPC 05, estão abaixo detalhadas:

Despesas	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2023**
Taxa de administração e gestão	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora, gestão, custódia	151
Taxa de consultoria	Opportunity Dtvm	Consultoria	59

Valores a pagar	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2023**
Taxa de administração e gestão	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora, gestão, custódia	11
Taxa de consultoria	Opportunity Dtvm	Consultoria	11

Despesas	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2022**
Taxa de administração e gestão	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora, gestão, custódia	120
Taxa de consultoria	Opportunity Dtvm	Consultoria	130

Valores a pagar	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2022**
Taxa de administração e gestão	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora, gestão, custódia	10
Taxa de consultoria	Opportunity Dtvm	Consultoria	10

17. Alteração estatutária

Em 25 de julho de 2023 por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas, houve deliberação e aprovação sobre o potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 34, § 1º, I, da Instrução CVM 472/08, a aquisição, pelo Fundo, de imóveis de propriedade da empresa Porto da Ponta Incorporação Imobiliária SPE Ltda., empresa correlacionada ao consultor do Fundo.

Em 05 de junho de 2023 por meio do instrumento particular de alteração do regulamento do Fundo, houve deliberação e aprovação sobre a alteração do endereço social da administradora para a Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros.

Em 11 de abril de 2023 por meio da assembleia geral de cotistas, houve deliberação e aprovação sobre as demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31

de dezembro de 2022.

18. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023:

Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	686	-	686
Total do ativo	-	686	-	**686**

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022:

Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	2.607	-	2.607
Total do ativo	-	2.607	-	**2.607**

19. Divulgação de informações.

As informações obrigatórias relativas do Fundo estão disponíveis na sede da administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

20. Outros assuntos

A administradora, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), editou no dia 03 de dezembro de 2022 a Resolução CVM 175, e alterações posteriores, 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. A Resolução entrou em vigor em 3 de abril de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogou a Instruções CVM 578.

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou

b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários (“FII”), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio (“FIAGRO”), fundos de investimentos em participações em infraestrutura (“FIPs-IE”), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 (cinquenta) para 100 (cem) cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da

cobrança de IRRF.

21. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2023 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Robson Christian H. dos Reis	**Danilo Christofaro Barbieri**
Contador CRC-1SP214011-O	Diretor Responsável

* * *