FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - BRICK 104

CNPJ nº 45.188.199/0001-61
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Período de 30 de outubro de 2023 (data de início das atividades como fundo de investimento imobiliário) a 31 de dezembro de 2023

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - BRICK 104
(CNPJ nº 45.188.199/0001-61)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações financeiras
Período de 30 de outubro de 2023 (data de início das atividades como fundo de investimento imobiliário) a 31 de dezembro de 2023

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Balanço Patrimonial

Demonstrações do resultado

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Tel.: + 55 21 2210 5166
Fax: + 55 21 2224 5285
www.bdo.com.br

Rua Barão de Tefé, 27
9° andar, Saúde, Rio de Janeiro, RJ
Brasil 20220-460

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Administradores e Cotistas do
Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 104
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 104 ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e a respectiva demonstração do resultado, da mutação do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 30 de outubro de 2023 (data de início das atividades como fundo de investimento imobiliário) a 31 de dezembro de 2023, 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 Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 104 em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 30 de outubro de 2023 (data de início das atividades como fundo de investimento imobiliário) a 31 de dezembro de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção 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 (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda., uma empresa brasileira da sociedade simples, é membro da BDO Internacional Limited, uma companhia limitada por garantia do Reino Unido, e faz parte da rede internacional BDO de firmas-membro independentes. BDO é nome comercial para a rede BDO e cada uma das firmas da BDO.

Propriedades para investimento	Resposta da auditoria sobre o assunto
Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía R$ 12.600 mil em propriedades para investimento, equivalente a 95,93% de seu patrimônio líquido na data, as quais são avaliadas e registradas ao valor justo conforme nota explicativa nº 3.b. Considerando a relevância dos investimentos em propriedades para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, bem com a complexidade existente, inerente ao processo de mensuração do valor justo, consideramos este como principal assunto de auditoria.	Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: Avaliação sobre o método de avaliação adotado pelo avaliador, considerando as características das propriedades para investimento; Revisão da metodologia de avaliação e modelos financeiros utilizados, observando se estes estão de acordo com as metodologias de avaliação e práticas de mercado; Avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas pelo avaliador; Revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; e Análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo. Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as propriedades para investimento, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações financeiras comparativas

Chamamos a atenção a Nota Explicativa nº 1, que descreve o evento de transformação ocorrido em 27 de outubro de 2023, onde o Fundo deixa de ser classificado como Fundo de investimento em direitos creditórios não padronizado, regulamentado pelas Instruções CVM 356 e 444, para fundo de fundo de investimento imobiliário, regulamentado pela Instrução CVM 472, em função da requerida transformação do Fundo, da incompatibilidade nas formas de apresentação requeridas antes e após o evento de transformação, às demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2023 não estão sendo apresentadas de forma comparativa.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento regulamentados pela Instrução n˚ 472 da CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorções relevantes, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações c financeiras, a Administradora do Fundo 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das suas operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esse assunto 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.

BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.
CRC 2 SP 013846/F

Monika Marielle Du Mont Collyer
Contador CRC 1 RJ 091300/0-6

Fundo de Investimento Imobiliario - Brick 104

CNPJ nº 45.188.199/0001-61

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

CNPJ: 59.281.253/0001-23

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais)

	Nota	31/12/2023	% sobre o patrimônio líquido
Ativo circulante		**555**	**4,23**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	554	4,22
Aplicações em cotas de fundos de investimento renda fixa		554	4,22
Outros valores a receber		1	0,01
Despesas antecipadas		1	0,01
Ativo não circulante		**12.600**	**95,93**
Propriedades para Investimento	**5**	12.600	**95,93**
Imóveis acabados		12.600	95,93
Total do ativo		**13.155**	**100,16**
Passivo circulante		**20**	**0,16**
Valores a pagar		20	0,16
Taxa de administração e estão		20	0,16
Patrimônio líquido		**13.135**	**100,00**
Cotas integralizadas	**6**	10.718	81,60
Lucros/(prejuízos) acumulados		2.417	18,40
Total do passivo e do patrimônio líquido		**13.155**	**100,16**

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliario - Brick 104

CNPJ nº 45.188.199/0001-61

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

CNPJ: 59.281.253/0001-23

Demonstração do resultado

Período de 30 de outubro de 2023 (data de início das atividades como fundo de investimento imobiliário) a 31 de dezembro

(Em milhares de Reais)

	Período de 30/10/2023 a 31/12/2023
Composição do resultado do período	
Propriedades para Investimento	3.290
Ajuste ao valor justo	3.429
Demais receitas/despesas de propriedades para investimento	(139)
Resultado líquido de propriedades para investimento	3.290
Outros ativos financeiros	13
Rendas de aplicações em cotas de fundos de investimento	13
Outras Receitas/Despesas	(162)
Taxa de administração e gestão	(43)
Auditoria e custódia	(10)
Emolumentos judiciais e cartorários	(7)
Taxa de fiscalização CVM	(1)
Consultoria jurídica	(60)
Serviços contratados pelo Fundo	(41)
Resultado líquido do período	**3.141**

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliario - Brick 104

CNPJ nº 45.188.199/0001-61

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

CNPJ: 59.281.253/0001-23

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 30 de outubro de 2023 (data de início das atividades como fundo de investimento imobiliário) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas)

	Cotas Integralizada	Lucros/(Prejuízos) acumulados	Rendimentos distribuídos	Total
Representado por 10.718,4131 cotas a R$ 932.3816	10.718	(724)	-	9.994
Resultado do período	-	3.141	-	3.141
Saldo em 31 de dezembro de 2023	10.718	2.417	-	13.135

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliario - Brick 104

CNPJ nº 45.188.199/0001-61

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

CNPJ: 59.281.253/0001-23

Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto

Período de 30 de outubro de 2023 (data de início das atividades como fundo de investimento imobiliário) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais)

	Período de 30/10/2023 a 31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado líquido do período	**3.141**
Ajustes para reconciliar o lucro líquido e o caixa:	
Ajuste ao valor justo	(3.429)
Taxa de administração e gestão	1
Outras despesas	3
	(284)
(=) Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	**(284)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(284)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	**838**
Aplicações em cotas de fundos de investimento renda fixa	838
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	**554**
Aplicações em cotas de fundos de investimento renda fixa	554
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(284)**

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliario - Brick 104 ("Fundo") foi constituído em 08 de dezembro de 2022 e iniciou suas operações em 05 de janeiro de 2023, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 5 (cinco) anos.

O objeto do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, para ganho de capital e/ou obtenção de renda, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"): i) sociedades por ações de capital aberto ou fechado, ou sociedades limitadas, constituídas e existentes de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo e que sejam qualificadas para receber os investimentos do Fundo nos termos da regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando, aquelas que explorem serviços de exploração de entrepostos de abastecimento e feiras, inclusive por intermédio de contratos de cessão de uso; ii) Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, nos termos da legislação aplicável; iii) Quaisquer outros ativos imobiliários elegíveis ao Fundo nos termos da regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando, a títulos e valores mobiliários, cujos devedores estejam adimplentes ou não, admitidos para negociação no mercado primário ou secundário no mercado de balcão ou fora dele, que tenham lastro em ativos imobiliários nos termos da regulamentação aplicável, tais como, sem limitação, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Cédulas Imobiliárias Rurais ou Cédulas de Crédito Imobiliário.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Quadra Gestão de Recursos Ltda. ("Gestora")

O Fundo é destinado exclusivamente a um único investidor profissional, assim definido nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, do Cedente, do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 27 de outubro de 2023, foi deliberada a transformação do tipo do Fundo de investimento em direitos creditórios não padronizado, regulamentado pelas Instruções CVM 356 e 444, para fundo de fundo de investimento imobiliário, regulamentado pela Instrução CVM 472, e consequente alteração da sua denominação para FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - BRICK 104, com base no fechamento de 27 de outubro de 2023.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 28 de março de 2024.

2 Elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários regulamentados pela Instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII).

As demonstrações financeiras estão apresentadas para o período de 30 de outubro a 31 de dezembro de 2023, em decorrência do evento de transformação do Fundo em fundo de investimento imobiliário, conforme descrito na nota explicativa nº 19.

a. Base de mensuração

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

b. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real (R$) mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais (R$) foram arredondadas para o milhar mais próximo exceto quando indicado.

c. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários (FII) exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do Fundo estão incluídas nas notas explicativas nº 7 – propriedades para investimento.

3 Descrição das principais práticas contábeis

Descrição das principais práticas contábeis

a. Caixa e equivalentes de caixa

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

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago acrescido dos rendimentos auferidos ou pelo valor efetivamente recebido acrescido dos juros incorridos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica de "Apropriação de rendimentos e valorização/desvalorização a valor de mercado".

b. Propriedades para investimento

Imóveis concluídos

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento é vendida qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

c. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

São acrescidos quando aplicável dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base nas melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses caso contrário são demonstrados como não circulantes.

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas considerando critérios de perda esperada e em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

A provisão para perdas é constituída para os saldos em aberto de clientes com parcelas de aluguéis vencidas há mais de 90 dias.

d. Apuração do valor justo

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.

O Fundo aplica o CPC 46 para fins de divulgação da mensuração do valor justo dos instrumentos financeiros pelo nível de hierarquia de mensuração, conforme abaixo:

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.

Nível 3

Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3.

e. Reconhecimento de receitas e despesas em resultados
O resultado é apurado de acordo com o regime de competência que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	31/12/2023
Aplicações financeiras não imobiliárias (a)	554
Total	554

(a) Investimento no BTG Pactual Tesouro Selic Fundo de Investimento Renda Fixa Refrenciado DI, devidamente registrado no CNPJ: 09.215.250/0001-13, busca aplicar os seus recursos em: (i) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos, (ii) Título de dívida pública Federal, Estadual ou Municipal e (iii) derivativos, incluindo operações de futuros, termo, opções e swap.

5 Propriedades para investimento

a. Composição
Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possuía os seguintes imóveis acabados:

Imóvel acabado	Data de aquisição	Custo	Mercado
Imóvel – Porto Maravilha (i)	15/09/2023	9.171	12.600
Total		9.171	12.600

i. Porto Maravilha

Imóvel localizado na Rua do Livramento, 189 Gamboa - Rio de Janeiro – RJ, com área de terreno de 13.068,88 m² e área construída de 29.851,36 m², destinado a fins comerciais.

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

Através de Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Cédulas de Crédito Imobiliário e Outras Avenças, celebrado em 20 de março de 2023, o Cedente, em caráter irrevogável e irretratável, cede e transfere ao Fundo, mediante o pagamento do preço de aquisição, em caráter definitivo e sem reserva de domínio ou direito de retratação ou regresso, a titularidade plena, definitiva e efetiva da totalidade das CCIs, bem como todos os direitos, ações, prerrogativas, pretensões, frutos, ações, exceções e Garantias, presentes e futuros, relacionados às CCIs, observados os termos e condições previstos neste Contrato ("Cessão das CCIs"), as quais se encontram livres e desembaraçados de todos e quaisquer Ônus e pendências, inclusive eventuais pendências relativas a honorários advocatícios contratuais oriundos de quaisquer contratos celebrados anteriormente à presente cessão, os quais serão integralmente arcados, direta ou indiretamente, única e exclusivamente pelo Cedente sem qualquer impacto e/ou redução dos Créditos Imobiliários. O Fundo, por sua vez, adquire as CCIs do Cedente, em caráter irrevogável e irretratável.

Como garantia do cumprimento das obrigações assumidas pela devedora nas CCIs, as mesmas foram emitidas com garantia de hipoteca do imóvel e, em paralelo, o Fundo, celebrou o Instrumento Particular de Promessa de Dação em Pagamento e Outras Avenças, em que a Outorgante, deseja quitar parte da dívida representada pela CCI, comprometendo-se a transferir ao Fundo o imóvel, mediante celebração de escritura pública de dação em pagamento, para quitação do valor parcial da dívida, uma vez assinado o Instrumento Particular de Cessão e Transferência de CCIs.

O pagamento do preço de aquisição estava condicionado, nos termos dos artigos 121 do Código Civil, à ocorrência das condições precedentes, conforme definidas no Instrumento de Cessão. Com o cumprimento dessas condições, em 15 de setembro de 2023, o imóvel foi transferido para o Fundo a título de dação em pagamento das CCIs, o preço de aquisição, no montante de R$ 6.000, foi pago pelo Fundo ao Cedente e as CCIs foram extintas.

b. Método de determinação do valor justo

Em 31 de dezembro de 2023 o valor justo do Imóvel – Porto Maravilha está suportado por laudo de avaliação elaborado pela Colliers Technical Services Ltda. ("Colliers"), empresa especializada e com expertise no setor.

O método utilizado para determinação do valor do imóvel foi a abordagem de mercado por ter sido possível observar um setor imobiliário local ativo, com propriedades similares aos objetos deste estudo disponíveis para negociação, por meio do método comparativo direto, a partir do tratamento com fatores.

Em face do imóvel ser alvo ter sido recebido em processo de dação em pagamento de garantia, sem panos de utilização comercial, foi utilizado o preço de liquidação forçada do ativo, definido como "o preço à vista que um bem poderá alcançar se exposto a uma venda imediata em um mercado aberto, com o comprador e o vendedor, ambos tendo pleno conhecimento de todos os usos e utilidades do bem transacionado, estando o vendedor compelido a vender e o estando o comprador não compelido a comprar".

O Valor de Liquidação Forçada foi calculado por meio do da fórmula que considera o valor presente do imóvel para venda imediata, levando-se em conta o período estimado para a comercialização do imóvel e a taxa de desconto para remuneração do capital investido, tendo sido utilizada neste caso, a taxa média de descontos de duplicatas dos principais bancos. O valor de mercado do imóvel foi estimado em R$ 32.100, a taxa de desconto adotada foi de 1,96% a.a. e o período de exposição para venda tomado foi de 48 meses, resultando numa avaliação do valor de liquidação do ativo em R$ 12.600. O fundo reconheceu o montante de R$ 3.429 a título de ajuste a valor justo da propriedade para investimento.

c. Movimentação no período

	31/12/2023
Saldo inicial	9.171
Avaliação a valor justo	3.429
Saldo final	12.600

d. Demais receitas/despesas de propriedades para investimento

Despesas	31/12/2023
Serviços de vigilância	100
Consultoria	39
Saldo final	139

6 Patrimônio líquido

O Fundo encerrou o período de 31 de dezembro de 2023 representado pelo patrimônio líquido de R$ 10.718, composto por 10.718,4131 cotas escriturais e nominativas totalmente subscritas e integralizadas.

a. Características das cotas

As cotas do Fundo são de classe única, correspondem a frações ideais de seu patrimônio e tem a forma nominativa e escritural. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo e todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

b. Emissão de cotas

A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, emitirá para oferta pública, o total de 500.000 cotas, no valor de R$ 1.000,00 (mil reais) cada, no montante de R$ 500.000, em série única (“Primeira Emissão”).

As cotas da Primeira Emissão serão inteiramente integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional.

Por solicitação da Gestora, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada neste Regulamento, realizar novas emissões de cotas depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

No período de 30 de outubro de 2023 (data de início das atividades como fundo de investimento imobiliário) a 31 de dezembro de 2023 não ocorreu emissão de novas cotas.

c. Resgate e amortização de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, bem como no art. 9º, da Instrução CVM 472, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

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

No período de 30 de outubro de 2023 (data de início das atividades como fundo de investimento imobiliário) a 31 de dezembro de 2023 não ocorreu amortização de cotas.

7 Política de distribuição de resultados

A assembleia geral ordinária de cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis. O percentual mínimo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

A administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

No período de 30 de outubro de 2023 (data de início das atividades como fundo de investimento imobiliário) a 31 de dezembro de 2023 a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	De 30/10/2023 a 31/12/2023
(+) receitas apuradas no período segundo o regime de competência	3.442
(-) despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(301)
= Lucro contábil apurado no exercício/período segundo o regime de competência	3.141
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(3.429)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	20
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	-
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(19)
= Lucro contábil/prejuízo ajustado base para cálculo de distribuição	(287)
Resultado mínimo a distribuir (95%)	-
Lucro distribuído no exercício/período	-
Pagamento de rendimentos	-
Saldo de rendimentos a pagar	-
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo (%)	-

8 Gerenciamento de riscos

O investimento em Cotas está sujeito aos seguintes fatores de risco:

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento
O investimento em cotas de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII) é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável.
Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que por sua vez dependerá das receitas provenientes das locações dos imóveis do Fundo.

Risco de liquidez
Espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo.
Pode haver inclusive alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e possível obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir prejuízos do Fundo.

Riscos tributários
O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária mediante a 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 desapropriação
Há possibilidade de que ocorra a desapropriação parcial ou total, do(s) imóvel(si) que compõe a carteira de investimentos do Fundo por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

Risco de sinistro
Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis do Fundo os recursos obtidos pelas indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, bem como o atraso no seu pagamento pode impactar no desenvolvimento dos negócios e consequentemente na rentabilidade do Fundo.

Riscos macroeconômicos gerais
É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Assim, o Fundo está sujeito direta ou indiretamente às variações dos mercados de capitais e a conjuntura econômica do Brasil tais como: a) Desaquecimento da economia, b) Taxas de juros; c) Alteração nas políticas monetária e/ou cambial; d) Inflação; e) Liquidez dos mercados financeiros; f) Riscos tributários; g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham afetar o mercado imobiliário.

9 Instrumentos financeiros derivativos

É permitido ao Fundo a realização de operações com derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

No período de 30 de outubro de 2023 (data de início das atividades como fundo de investimento imobiliário) a 31 de dezembro de 2023 o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

10 Evolução do valor da cota e rentabilidade

O valor da cota e a rentabilidade do Fundo no(s) exercício/períodos foram os seguintes:

Período	Valor da cota (R$)	Rentabilidade (%)
De 30/10/2023 a 31/12/2023	1.225,4645	31,43

(*) Rentabilidade desconsiderando o efeito de eventuais amortizações ocorridas no exercício/período

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

11 Taxa de administração e gestão

A Administradora e a Gestora receberão por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 2% (dois por cento) apurada diariamente à razão de 252 dias úteis (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração e que deverá ser pago diretamente à Administradora e à Gestora, observado o valor mínimo mensal de R$ 25, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, sendo que: i) A Administradora, inclusive na qualidade de custodiante e escrituradora, fará jus a uma remuneração equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, já considerados na Taxa de Administração; e ii) A Gestora fará jus à diferença positiva entre a Taxa de Administração e a remuneração devida à Administradora.

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

No período de 30 de outubro de 2023 (data de início das atividades como fundo de investimento imobiliário) a 31 de dezembro de 2023 a despesa de taxa de administração e gestão foi de R$ 43.

Não poderão ser cobradas taxas de ingresso e/ou saída ou performance.

12 Custódia dos títulos da carteira

Os serviços de custódia dos direitos creditórios e outros ativos da carteira do Fundo são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A..

Os títulos públicos federais e os títulos representativos das operações compromissadas são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC.

As cotas de fundos de investimento estão custodiadas nos próprios Administradores.

13 Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo, estão assim demonstrados:

	31/12/2023	% sobre PL
Taxa de administração e gestão	(43)	(0,33%)
Auditoria e custódia	(10)	(0,08%)
Emolumentos judiciais e cartorários	(7)	(0,05%)
Taxa de fiscalização CVM	(1)	(0,01%)
Consultoria jurídica	(60)	(0,46%)
Serviços contratados pelo Fundo	(41)	(0,31%)
Total	(162)	(1,24%)

14 Operações com partes relacionadas

No período, o Fundo possuía os seguintes saldos com partes relacionadas e os seguintes montantes de resultado apurado em transações com partes relacionadas:

	31/12/2023
Taxa de administração/gestão a pagar	(20)
Despesa com taxa de administração/gestão	(43)

15 Tributação

a. Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei no 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como: PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo nos termos do artigo 35º de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15 que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o Fundo de Investimento Imobiliário (FII) que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no caput considera-se pessoa ligada ao cotista:
i. pessoa física:
a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau;
b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau;
ii. pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

b. Cotista
As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de imposto de renda na fonte.

c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas
Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15 os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário (FII): (i) Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50(cinquenta) cotistas; (iii) Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) por qualquer beneficiário inclusive por pessoa jurídica isenta sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

16 Hierarquia de valor justo

O Fundo aplica o pronunciamento técnico CPC 46 – Mensuração do valor justo e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações 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 do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma bolsa de valores, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação ou agência reguladora e aqueles preços representarem 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 em que 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; e

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 nº 516/11.

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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	31/12/2023		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicações em cotas de fundos de investimento renda fixa	-	554	-
Propriedades para investimento	-	-	12.600
Total do ativo	-	554	12.600

17 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 162/22, registre-se que a Administração, no período findo em 31 de dezembro de 2023, não contratou outros serviços prestados pela BDO RCS Auditores Independentes S.S. relacionados aos Fundos de investimento por ela administrados que não aos serviços de auditoria externa referentes a esses fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

18 Demandas judiciais

Não há registros de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer destes contra a Administradora, além de processos judiciais relacionados à recuperação dos direitos de créditos presentes da carteira do Fundo.

19 Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 27 de outubro de 2023, foi deliberada a transformação do tipo do Fundo de investimento em direitos creditórios não padronizado, regulamentado pelas Instruções CVM 356 e 444, para fundo de fundo de investimento imobiliário, regulamentado pela Instrução CVM 472, e consequente alteração da sua denominação para FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - BRICK 104, com base no fechamento de 27 de outubro de 2023.

20 Assuntos relevantes

Resolução CVM 175
Em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 foi publicada pela CVM e posteriormente em 28 de março de 2023 alterada pela Resolução CVM nº 181, 184 e 200, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 02 de outubro de 2023, tendo todos os fundos em funcionamento adaptados até 30 de junho de 2025.

21 Eventos subsequentes

Não ocorreu eventos subsequentes relevantes no Fundo.

* * *

Allan Hadid
Diretor

Roberto Luis Cardoso Inacio
Contador
CRC-RJ- 111.109-O/4