BRL Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ nº 19.026.454/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e a Administradora do
BRL Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis do BRL Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo"), 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, exceto pelos possíveis efeitos decorrentes dos assuntos descritos na seção "Base para opinião com ressalva", as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do BRL Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário – FII 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 Imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião com ressalva

Ausência de demonstrações contábeis auditadas da Sociedade de Propósito Específico Raves

Conforme Nota Explicativa nº 5, o Fundo possuía investimento na companhia Raves Empreendimentos e Participações Ltda. ("Sociedade investida") no montante de R$ 44.091 mil, o equivalente a 29,37% do patrimônio líquido. Até a data de emissão de nosso relatório de auditoria, não obtivemos evidências de auditoria de que os saldos contábeis da companhia investida estava auditado e livre de distorções materiais. Desta forma, não nos foi possível concluir se esse investimento se encontrava livre de distorções materiais, não sendo possível mensurar o efeito de eventuais ajustes, se houver, nas demonstrações contábeis do Fundo.

© 2024 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”.
Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, 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 com ressalva.

Ênfase

Distribuição de Rendimentos

Conforme apresentado em nota explicativa nº 12, o Fundo não realizou a distribuição de rendimentos conforme definido na Lei nº 8.668/93, onde o mesmo deve distribuir no mínimo 95% dos rendimentos com base no lucro caixa. Tal definição foi efetuada com base no artigo 2 item (iii) do Ofício Circular nº 1/2015 da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Nossa opinião não contém modificação relacionada a este assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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

Investimento em propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 7, “Propriedades para investimento”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possuía o investimento em propriedades para investimento no montante de R$ 95.099 mil, o equivalente a 63,35% de seu Patrimônio Líquido. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeiro de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo e a existência dos investimentos como assuntos relevante para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise da totalidade das matrículas dos imóveis; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão do laudo a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; **(iv)** recálculo das receitas com base nos contratos de aluguel; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para avaliação a valor justo das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentadas para fins comparativos, foram anteriormente auditadas por nós, cujo relatório de auditoria foi emitido em 29 de junho de 2023, com ressalva decorrente da ausência de demonstrações contábeis auditadas de Sociedade Investida no exercício findo de 2022.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora 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 contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que 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 contábeis.

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 contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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

São Paulo, 29 de março de 2024

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Rafael Dominguez Barros
Contador CRC 1SP-208.108/O-1

© 2024 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

Lajes Corporativas Fundo De Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 19.026.454/0001-60
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 13.486.793/0001-42

Balanços patrimoniais para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais

Ativo	Notas	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	**4**				
Disponibilidades		177	0,12%	2	0,00%
Certificado de Depósito Bancário - CDB		742	0,49%	6.493	4,35%
Cotas de fundo de renda fixa		7.346	4,89%	-	0,00%
		8.265	**5,50%**	**6.495**	**4,35%**
Valores a receber					
Aluguéis a receber	**5**	2.711	1,81%	1.360	0,91%
Outros créditos	**-**	1	0,00%	1	0,00%
		2.712	**1,81%**	**1.361**	**0,91%**
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações financeiras de natureza imobiliária	**-**				
Ações de companhias fechadas	**6**	44.091	29,37%	44.901	30,09%
		44.091	**29,37%**	**44.901**	**30,09%**
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados	**7**	75.731	50,45%	75.731	50,76%
Ajuste de avaliação ao valor justo	**7**	19.368	12,90%	20.798	13,94%
		95.099	**63,35%**	**96.529**	**64,70%**
Total do ativo		**150.167**	**100,03%**	**149.286**	**100,06%**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Lajes Corporativas Fundo De Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 19.026.454/0001-60
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 13.486.793/0001-42

Balanços patrimoniais para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais

Passivo	Notas	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Taxa de administração e gestão	**13**	10	0,01%	56	0,04%
Auditoria e custódia		35	0,02%	25	0,02%
Taxa de fiscalização CVM		-	0,00%	6	0,00%
Provisões e contas a pagar		-	0,00%	1	0,00%
		45	**0,03%**	**88**	**0,06%**
Total do passivo		**45**	**0,03%**	**88**	**0,06%**
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		101.744	67,77%	101.744	68,19%
Amortização de cotas		(18.987)	(12,65%)	(18.987)	(12,73%)
Distribuição de rendimentos a cotistas		(14.832)	(9,88%)	(332)	(0,22%)
Lucros (prejuízos) acumulados		82.197	54,76%	66.773	44,76%
Total do patrimônio líquido	**10**	**150.122**	**100,00%**	**149.198**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**150.167**	**100,03%**	**149.286**	**100,06%**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Lajes Corporativas Fundo De Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 19.026.454/0001-60
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 13.486.793/0001-42

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

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis		19.783	18.954
		19.783	**18.954**
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**7**	(1.430)	14.069
		(1.430)	**14.069**
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de condomínio	**14**	(3.991)	(2.750)
		(3.991)	**(2.750)**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**14.362**	**30.273**
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Equivalência patrimonial	**6**	(810)	588
		(810)	**588**
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**13.552**	**30.861**
Outros ativos financeiros	**4**		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		1.289	-
Receitas de aplicações financeiras		1.081	1.256
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	**14**	(340)	-
		2.030	**1.256**
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas de auditoria e custódia	**14**	(45)	(29)
Despesas de emolumentos e cartórios	**14**	(2)	-
Taxa de administração e gestão	**13 e 14**	(77)	(190)
Taxa de fiscalização da CVM	**14**	(15)	(26)
Outras receitas (despesas) operacionais	**14**	(19)	(4)
		(158)	**(249)**
Lucro líquido do exercício		**15.424**	**31.868**
Quantidade de cotas em circulação		**102.475**	**102.475**
Lucro por cota - R$		**150,51**	**310,98**
Valor patrimonial da cota - R$		**1.464,96**	**1.455,94**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Lajes Corporativas Fundo De Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 19.026.454/0001-60
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 13.486.793/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais

	Notas	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	**14**	**101.744**	**(3.987)**	**(332)**	**34.905**	**132.330**
Amortização de cotas		-	(15.000)	-	-	(15.000)
Resultado do exercício		-	-	-	31.868	31.868
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**10**	**101.744**	**(18.987)**	**(332)**	**66.773**	**149.198**
Resultado do exercício		-	-	-	15.424	15.424
Distribuição de rendimentos	**8**	-	-	(14.500)	-	(14.500)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**10**	**101.744**	**(18.987)**	**(14.832)**	**82.197**	**150.122**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Lajes Corporativas Fundo De Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 19.026.454/0001-60
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 13.486.793/0001-42

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercício 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		
Recebimento de receitas de aluguéis	18.432	18.757
Rendimentos de títulos de renda fixa	1.081	1.256
Rendimentos de cotas renda fixa	1.289	-
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(2)	-
Pagamento de despesas de condomínio	(3.991)	(2.750)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(35)	(29)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(123)	(140)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(21)	(21)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(20)	(4)
Compensação (pagamento) de IR sobre resgate de títulos de renda fixa	(340)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	**16.270**	**17.069**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de cotas	-	(15.000)
Pagamento de rendimentos distribuídos	(14.500)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(14.500)**	**(15.000)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**1.770**	**2.069**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**6.495**	**4.426**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**8.265**	**6.495**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

O BRL LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII ("Fundo") iniciou suas atividades em 30 de dezembro de 2014, sendo destinado a investidores qualificados, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 12 da Resolução CVM 30 e com prazo de duração indeterminado.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e rentabilidade de suas cotas, por meio da aplicação dos recursos do Fundo na aquisição dos ativos, de forma a proporcionar aos seus cotistas mediante (i) o pagamento de remuneração advinda da exploração comercial dos ativos, (ii) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (iii) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM. Os recursos remanescentes do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiverem investidos em ativos, ou que sejam destinados a atender as necessidades de liquidez do Fundo, serão aplicados em ativos de liquidez.

As cotas podem ser registradas para negociação primária e secundária no MDA – Módulo de Distribuição de Ativos e, caso integralizadas, negociação secundária no Módulo de Fundos – SF, ambos administrados e operacionalizados no mercado de bolsa de valores administrado pela B³ S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo que até o momento as ações não foram ofertadas no mercado

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. Base para apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

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

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

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

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora em 29 de Março de 2024.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Apuração do resultado

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

Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em cotas de fundos de investimento (circulante) de curto prazo de alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Instrumentos financeiros

§ Data do reconhecimento: Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

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

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

Ativo financeiro para negociação (mensurado 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.

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

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

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

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.

Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o Fundo não possuía passivos financeiros relacionados a atividades de captação de recursos.

Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de 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.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

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.

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.

Ações de companhias de natureza imobiliária

Nos exercícios findos de 31 de dezembro de 2023 e 2022, as ações da Companhia Investida, foram mensuradas através do valor por equivalência patrimonial, considerando o impacto da avaliação ao valor justo do imóvel da companhia, substanciado por laudo de avaliação econômica, elaborado por consultor independente. A utilização deste critério contábil deve-se pelo fato de a sociedade possuir exclusivamente, o terreno na qual se encontra a edificação e que o Fundo é o proprietário, sendo que a investida não está desenvolvendo nenhuma outra atividade, sendo que em breve a mesma será extinta, e o Fundo assumirá, todos os bens, direitos e obrigações, e consequentemente serão canceladas as ações detidas pelo Fundo.

Propriedade para investimento

Os investimentos em imóveis para renda (edificações, terrenos e benfeitorias) devem ser reconhecidos inicialmente pelo valor de custo, devendo ser continuamente mensuradas pelo valor justo. As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas 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.

Outros ativos e passivos circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-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 ou cambiais incorridos.

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

Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram efetuadas.

4. Caixas e equivalentes de caixas

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o saldo de caixa e equivalentes de caixa estão representados por depósitos bancários à vista em contas corretos no banco Itaú Unibanco S.A. e BRL DTVM S.A., e aplicações financeiras, conforme demonstrado nos quadros a seguir:

31 de dezembro de 2023

	Administradora	Saldo contábil	% sobre PL
Depósitos bancários à vista		177	0,12%
Certificado de depósito bancário	Bradesco S.A.	742	0,49%
Bradesco FIC FI RF REF DI Max	Bradesco S.A.	7.065	4,71%
FI RF BRL Soberano REF DI LP	BRL DTVM S.A.	281	0,18%
		8.265	**5,50%**

31 de dezembro de 2022

	Administradora	Saldo contábil	% sobre PL
Depósitos bancários à vista		2	0,00%
Certificado de depósito bancário	Bradesco S.A.	6.493	4,35%
		6.495	**4,35%**

O Bradesco Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Max (CNPJ nº 32.312.124/0001-07) iniciou suas atividades em 31 de julho de 2019 sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração, tem por objetivo proporcionar aos seus Cotistas, rentabilidade que busque acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de depósitos interbancários CDI, através da atuação preponderante no mercado de taxa de juros doméstica. A rentabilidade varia conforme o comportamento da variação dos preços dos ativos financeiros e modalidades operacionais em carteira, sendo também impactada pelos custos e despesas. Pretende atingir seu objetivo através da aplicação em cotas de fundos de investimento. Pode investir em cotas de fundos de investimento cuja política de utilização de instrumentos derivativos seja utilizada para proteção das posições detidas a vista, limitado a uma vez seu patrimônio liquido, sendo vedada ao posicionamento e alavancagem.

O Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Soberano DI Longo Prazo (CNPJ nº 43.690.520/0001-86) iniciou suas atividades em 01 de fevereiro de 2022, sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado, tem por objetivo buscar retorno aos seus cotistas através de investimentos em ativos financeiros disponíveis nos mercados de renda fixa, negociados no mercado interno, sendo vedada a aplicação em renda variável, derivativos e ativos emitidos no exterior, direta ou indiretamente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram apropriadas receitas líquidas de R$ 2.030 com aplicações em renda fixa (R$ 1.256 em 2022).

5. Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2023 o saldo dos aluguéis a receber é de R$ 2.711 (R$ 1.360 em 2022).

6. Ações de companhias de natureza imobiliária.

Raves Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, na Rua Padre João Manoel, nº 755, 12º andar, conjunto 122 sala 1, Cerqueira Cesar – CEP 01411-090, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.684.918/0001-37, devidamente representada na forma de Estatuto Social ("Companhia"), com prazo de duração indeterminada. A sociedade tem como objeto social a incorporação imobiliária, a compra, venda e locação de imóveis próprios, e o loteamento de imóveis próprios ou de terceiros, bem como a participação em outras sociedades comerciais ou civis, como acionistas ou quotistas, inclusive como controladora.

Conforme a ata reunião de sócios, em data de 22 de junho de 2017, os sócios da sociedade, resolveram por unanimidade reduzir o capital da companhia, de 79.700.000 para 42.000.000 quotas, com o cancelamento de 37.700.000 de quotas, passando o capital social a ser representado por 42.000.000 quotas, no valor nominal de R$ 1,00 cada uma, mediante cancelamento de 10.700.000, as quais não foram integralizadas pelos sócios, e as 27.000.000 quotas remanescentes representativas do capital social da sociedade, no valor nominal de R$ 1,00 totalizando R$ 27.000.000, mediante a transmissão do imóvel e benfeitorias futuras. Em 31 de dezembro de 2022 o capital social da companhia está dividido em 42.000.000 ações ordinárias, representada pelo montante de R$ 42.000. A participação do fundo na companhia é de 41.999.997 ações e está representada por 99,99%.

No exercício findo de 31 de dezembro de 2023 e 2022, as ações da Companhia Investida foram mensuradas através do método de equivalência patrimonial.

	Saldos contábeis 12/2022	Ajuste por equivalência patrimonial	Saldos contábeis 12/2023	% de participação na investida
Raves Empreendimentos e Participações Ltda.	44.901	(810)	44.091	99,99%

	Saldos contábeis 12/2021	Ajuste por equivalência patrimonial	Saldos contábeis 12/2022	% de participação na investida
Raves Empreendimentos e Participações Ltda.	44.313	588	44.901	99,99%

Mensuração por método de equivalência patrimonial da sociedade:

Raves Empreendimentos e Participações Ltda	**31/12/2023**
Ativo circulante	2.786
Ativo não circulante	41.319
Passivo circulante	1
Passivo não circulante	13
Patrimônio líquido	44.091
Prejuízo líquido	(800)

Raves Empreendimentos e Participações Ltda	**31/12/2022**
Ativo circulante	2.786
Ativo não circulante	42.124
Passivo circulante	1
Passivo não circulante	8
Patrimônio líquido	44.901
Lucro líquido	589

O capital social totalmente subscrito e integralizado na Raves Empreendimentos e Participações Ltda. em 31 de dezembro de 2023 é de R$ 41.997, dividido em 41.999.997 ações com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, na qual o Fundo possui 99,99% de participação.

Em 31 de dezembro de 2023, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo método de equivalência patrimonial no montante de R$ 44.091 (R$ 44.901 em 2022). O valor final considera a diferença patrimônio líquido da SPE ajustado pelo percentual de participação do Fundo na companhia e o capital social totalmente subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2023.

A metodologia utilizada através do Laudo de Avaliação está mencionada na nota explicativa nº 7.

7. Propriedades para investimentos

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 os investimentos integrantes da carteira do Fundo são:

O imóvel foi permutado pela redução do capital social da Raves Empreendimento e Participações Ltda., com matrícula nº 79.771 registrado perante o 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, e registrado sob o número de contribuinte 010.078.0607-9 com valor venal atribuído de R$ 27.185, perante a Prefeitura Municipal de São Paulo, compreendendo os prédios sob o nº2. 159 da Alameda Santos, esquina com a Rua Augusta nºs 361, 1.903, 1.905, 1.907 e 1.909, e respectivo terreno, no 34º Subdistrito (Cerqueira César) desta cidade de São Paulo, assim descrito: "um imóvel, localizado à altura do número 2.159, do lado ímpar da Alameda Santos, esquina com Rua Augusta, com ponto inicial com área total de 1.983,20m² conforme os termos do instrumento particular datado de 19 de julho de 2012, registrado na JUCESP sob o nº 3522684004-1, em 06.08.2012, título esse registrado sob nº 2, feito na matrícula 79.771, do 13º Oficial de Registro de Imóveis, desta Capital. O Fundo, imitido pela posse direta do imóvel, passou, a ser o responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas e demais tributos e despesas que venham incidir sobre o imóvel, inclusive na qualidade de proprietário do imóvel, ficou integralmente responsável pelos custos devidos para a conclusão das obras realizadas, conforme Escritura de Transmissão de Bens Imóveis, em Formalização de Redução de Capital Social, devidamente registrado no15º Cartório de Notas em 22 de junho de 2017.

A obra foi executada sob o regime de construção por administração com opção de preço máximo garantido (PMG), das obras e serviços de construção e instalações necessárias para o imóvel, incluindo o orçamento e planejamento da obra e o fornecimento de todo o material, equipamento e mão de obra necessária para a execução da obra.

O valor do imóvel em 31 de dezembro de 2023 e 2022 corresponde ao valor atribuído na transmissão do imóvel ao Fundo, estão compostos conforme quadro abaixo:

	Saldo 31/12/2022	Ajuste ao valor justo	Saldo 31/12/2023
Edifício Alameda Santos	96.529	(1.430)	95.099
	96.529	**(1.430)**	**95.099**

	Saldo 31/12/2021	Ajuste ao valor justo	Saldo 31/12/2022
Edifício Alameda Santos	82.460	14.069	96.529
	82.460	**14.069**	**96.529**

A edificação encontra-se 100% concluída conforme certificado de conclusão para a área licenciada pelo alvará 2010/37601-030 emitido pela Prefeitura da Cidade de São Paulo, emitido em 08 de maio de 2018 sob o processo nº 2018-2000502-6, de acordo com a Lei 16.642/17 e Decreto 57.776/01.

Avaliação a valor justo

Os imóveis foram avaliados pela avaliadora independente Binswanger Brazil, empresa especializada em consultoria de gestão econômica e desenvolvimento patrimonial e empresarial, devidamente registrada no CORECON – Conselho Regional de Economia e no CREA - Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia.

Metodologia

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: NBR 14653; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do Red Book, estipulados pelo RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), da Grã-Bretanha.

Valor de mercado de venda – método de renda (fluxo de caixa descontado)

A propriedade para investimento teve seu valor de mercado apurado pelo método comparativo direto de dados do mercado e através do método da capitalização da renda, onde o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda liquida, real ou prevista tendo como aspecto fundamentais, a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada. A taxa de desconto é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.

Renda direta: analisa a relação entre a receita estabilizada de um ano e o valor de aquisição da propriedade, do ponto de vista do investidor. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa compatível com o mercado e o risco imobiliário.

Fluxo de caixa descontado: o valor do imóvel é aferido através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão. O valor de venda do imóvel ao término do fluxo (perpetuidade) é calculado pela capitalização de sua receita líquida e, posteriormente, todo o fluxo é trazido a valor presente com aplicação de taxa de desconto compatível com a percepção do risco, refletindo o valor de aquisição do imóvel, do ponto de vista do investidor.

Para determinação do valor de venda do imóvel, elaborado pelo fluxo de caixa, simulando uma performance e levando em conta as principais premissas de mercado e contratos de locação vigentes, abaixo destacamos as principais:

Valor de mercado de venda: resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definidos para o cenário analisado.

Valor de locação contrato vigente: foi descrito, conforme cada conjunto do imóvel, a data de início e término dos contratos, o valor de locação atual e o valor de locação unitário atual (R$/m²).

Revisional: Para contratos vigentes, adotou-se o valor médio apurado pelo método comparativo.

Período de absorção / Vacância inicial: Este item não foi aplicado, pois os conjuntos encontram-se ocupados.

Período do contrato: contratos vigentes obedecerão aos prazos correntes e novos contratos terão prazo de 60 meses.

Período de análise: 120 meses.

Perpetuidade: calculada sobre a renda após 10º ano.

Taxa de capitalização e taxa de desconto: considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotou-se taxa de desconto de 8,75% a.a., composta por NTNB e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 8,50% a.a.

Valorização: considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotou-se uma valorização de 0,5% ao ano sobre valor de mercado a partir do 1º ano do fluxo, e para os demais contratos consideramos a valorização após o término do contrato existente.

8. Instrumentos financeiros derivativos

Conforme previsto no regulamento do Fundo, é vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não foram realizadas operações com derivativos.

9. Riscos

Não obstante a diligência da Administradora em colocar em prática a política de investimento delineada no Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos descritos no regulamento do Fundo.

Destacamos abaixo os principais riscos:

Riscos relacionados à liquidez - A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.
Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Desse modo, o investidor que subscrever as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de prazo indeterminado. Caso os cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas cotas em mercado secundário, incorrendo os cotistas, nessa hipótese, no risco de liquidez descrito acima.

Risco de despesas extraordinárias - O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, contratação de serviços de segurança, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção ou conclusão dos imóveis, sendo que o Fundo de Reserva poderá não ser suficiente para que o Fundo arque com referidas despesas e o eventual pagamento de tais custos pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

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, sujeita-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).

Riscos macroeconômicos - Gerais O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do país e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, 38 entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

• política monetária, cambial e taxas de juros;
• políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor; • greve de portos, alfândegas e receita federal;
• inflação;
• instabilidade social;
• liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
• política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
• racionamento de energia elétrica; e
• outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua cota no mercado secundário no curto prazo.

Risco de amortização - Antecipada das cotas: As cotas poderão ser amortizadas antecipadamente, nos termos do Regulamento. Na ocorrência de amortização antecipada das cotas, não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas.

Risco jurídico - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio 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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco relativo à rentabilidade do Fundo - O investimento nas cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo.

Demais riscos - O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

10. Emissão, Integralização, subscrição e resgate de cotas

Emissão

Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota do dia imediatamente anterior ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Integralização

Não houve integralização de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Subscrição

Não houve emissão de novas cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Resgate

Não haverá resgates de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo, ou liquidação.

Amortização

As cotas podem ser amortizadas, mediante prévia aprovação da assembleia geral, sendo que, caso haja amortização das cotas, esta será realizada proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não houve amortização de cotas.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, houve amortização de cotas no montante de R$ 15.000.

11. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2023 o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 102.475,02575793 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 1.464,96014409 (em 2022 o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 102.475,02575793 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 1.455,94265467).

12. Distribuição de rendimentos

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. Os rendimentos auferidos nos semestres são distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos exercícios.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**2023**	**2022**
Lucro líquido do exercício	15.424	31.868
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	1.430	(14.069)
Ajuste por equivalência patrimonial de ações de companhias fechadas	810	(589)
Aluguéis a receber	(1.351)	(197)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(43)	55
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**16.270**	**17.068**
Rendimentos retidos no exercício	(1.770)	(17.068)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	**(1.770)**	**(17.068)**
Rendimentos apropriados	**14.500**	**-**
Rendimentos a distribuir	-	-
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	-	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**14.500**	**-**
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	89,12%	0,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(1.770)	(17.068)

O administrador informa que está comprometido em regularizar a questão da distribuição de resultados abaixo de 95%. Tal compromisso será estabelecido por meio de ata e a regularização será realizada de forma subsequente, em conformidade com as determinações dos órgãos reguladores. Ressaltamos que a decisão de não distribuição foi tomada em conjunto com o consultor imobiliário do fundo, visando melhorias futuras.

Em 31 de dezembro de 2023, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício (considerando-se o rendimento pago no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi de R$ 141,50 (R$ 0 em 2022).

13. Taxa de administração

Pelos serviços de administração, gestão, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como pelos serviços de distribuição, custódia e escrituração de cotas é devido pelo Fundo, mensalmente, uma taxa de administração, calculada diariamente na equivalente a R$ 5 mensais e inclui a remuneração pelos serviços de custódia, controladoria e escrituração, sendo que a taxa de administração é reajustada anualmente de acordo com a variação do IGP-M/FGV acumulado nos doze meses anteriores, ou índice que venha a substituí-lo.

O valor devido pela taxa de administração é acrescido de R$ 2 a partir da 2ª (segunda) aquisição de imóvel que venha integrar a carteira do Fundo.

A taxa de administração é calculada à base de 1/252, e paga diretamente pelo Fundo à Administradora até o 5º dia útil do mês subsequente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi provisionado o valor de R$ 77 a título de taxa de administração (R$ 190 em 2022).

14. Despesas administrativas

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

Encargos do Fundo	2023		2022	
	Valor	%	Valor	%
Despesas de taxa de adm. do fundo	**77**	**0,05%**	**190**	**0,12%**
Taxa de administração efetiva	77	0,05%	190	0,12%
Despesas de serviços do sistema financeiro	**15**	**0,01%**	**26**	**0,02%**
Taxa de fiscalização CVM	15	0,01%	26	0,02%
Despesas de serviços técnicos especializados	**45**	**0,03%**	**29**	**0,02%**
Auditoria e custódia	45	0,03%	29	0,02%
Outras despesas administrativas	**19**	**0,01%**	**4**	**0,00%**
Outras despesas administrativas	19	0,01%	4	0,00%
Outras despesas operacionais	**4.331**	**2,75%**	**2.750**	**1,80%**
Condomínio	3.991	2,53%	2.750	1,80%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	340	0,22%	-	-
Total dos encargos	**4.487**	**2,85%**	**2.999**	**1,96%**

Em 31 de dezembro de 2023 o patrimônio líquido médio do Fundo é de R$ 157.802 (R$ 153.126 em 2022).

15. Rentabilidade

No exercício de 31 de dezembro de 2023 a rentabilidade (apurada considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi positivo em 9,73% (27,16% em 2022), conforme demonstrado no quadro a seguir:

Informações referentes aos exercícios		
	2023	**2022**
Rentabilidade do Fundo %	9,73%	27,16%
Patrimônio Líquido Médio $/mil	R$ 157.802	R$ 153.126
Valor da cota	1.464,96	1.455,94

Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

16. Tributação

Os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e estão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

Os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e

Os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

Sobre a carteira do Fundo

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

17. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria Administradora.

18. Partes relacionadas.

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora ou partes a elas relacionadas no exercício, conforme demonstrado a seguir:

Ativo	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2023**
Disponibilidade	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	2
Cotas de fundo em renda fixa	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	281

Valores a pagar	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2023**
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	10

Despesa	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2023**
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	77

Ativo	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2022**
Disponibilidade	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	2

Valores a pagar	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2022**
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	56

Despesa	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2022**
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	190

19. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

20. Divulgação de informações

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

21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, que seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 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) 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				
Ações de companhias fechadas	-	-	44.091	44.091
Propriedades para investimento	-	-	95.099	95.099
Total do ativo	**-**	**-**	**139.190**	**139.190**

b) 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				
Ações de companhias fechadas	-	-	44.901	44.901
Propriedades para investimento	-	-	96.529	96.529
Total do ativo	**-**	**-**	**141.430**	**141.430**

23. Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), editou no dia 12 de março de 2024, a Resolução CVM 200, que trouxeram alterações na Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, sendo que as principais modificações foram:

a) Na classe exclusiva, o Regulamento pode permitir que o gestor preste fiança, aval, aceite ou coobrigue-se sob qualquer forma, assim como que constitua ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe, para garantir obrigações assumidas pelos cotistas;

b) Os fundos de investimento que estejam em funcionamento na data de início da vigência da norma devem adaptar-se integralmente às disposições desta Resolução até 30 de junho de 2025, com exceção dos fundos de investimento em direitos creditórios – FIDC, que devem adaptar-se até 29 de novembro de 2024; e

c) Demais alterações.

Resolução CVM nº 175/22

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 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 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472.

Lei nº 14.754/2023

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.

24. Alterações Estatutárias

Em assembleia geral de cotistas, realizada em 28 de julho de 2023, houve aprovação e deliberação, em razão da configuração do potencial conflito de interesse, pela aquisição, pelo Fundo, de cotas do Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Referenciado DI Longo Prazo.

Por meio do Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, realizado em 14 de junho de 2023 houve a alteração do endereço do Administrador e do Gestor do Fundo.

Em assembleia geral ordinária de cotistas, realizada em 13 de março de 2023, houve aprovação da demonstração financeira e do parecer dos auditores independentes do Fundo referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020.

Em assembleia geral de cotistas, realizada em 02 de janeiro de 2023, houve aprovação e deliberação pelo não pagamento da distribuição de 95% dos rendimentos auferidos pelo Fundo no período compreendido entre 01 de julho de 2022 a 31 de dezembro de 2022.

25. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes após o encerramento do exercício social do Fundo em 31 de dezembro de 2023 até a data de aprovação, que requeressem ajustes ou divulgações nas demonstrações contábeis do exercício findo nessa mesma data.

* * * * *

Robson Christian H. dos Reis
CRC 1SP214.011/O

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável