Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 80

CNPJ: 42.537.540/0001-59
(Administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
(CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras
Exercício findo em 30 de junho de 2024 e 2023

UHY Bendoraytes & Cia

Av. João Cabral de Mello Neto 850
Bloco 3, 1301 a 1305
Rio de Janeiro, RJ
Brazil

Tel +55 21 3030 4662
Email info@uhy-br.com
Web www.uhy-br.com

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e cotistas do
Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 80

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 80 ("Fundo"), administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, que compreendem ao balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, da mutação do patrimônio líquido e do fluxo de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 80 em 30 de junho de 2024 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento.

Base para opinião

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

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício findo em 30 de junho de 2024. 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.

Propriedades para investimento

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado, regido por seu Regulamento, pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 pela Instrução CVM 472, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. Em 30 de junho de 2024, o Fundo possuía 2 (dois) imóveis avaliados no montante de R$ 73.050 mil, o equivalente a 98,26 % do seu patrimônio líquido investido em imóveis classificados como propriedades para investimento. Dessa forma, em nosso julgamento os riscos mais significativos são a mensuração, existência e realização desses ativos.

Como o assunto foi tratado em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) análise, do valor justo dos imóveis através de avaliação do parecer técnico; (iii) recálculo do valor justo por conforme as premissas de valorização; (iv) testes documentais comprovando a propriedade; e (viii) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Outros Assuntos

Auditoria do período anterior

As demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 80 para o exercício findo em 30 de junho de 2023 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 28 de setembro de 2023 com opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

Responsabilidade dos responsáveis pela governança das demonstrações financeiras

A Administração 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 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se 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 à administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração 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.

Rio de Janeiro, 26 de setembro de 2024.

UHY BENDORAYTES & Cia
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8

FLAVIO VIANA
Contador
CRC 1RJ 112350/O-6

FLAVIO AUGUSTO GUEDES VIANA:07254848709

Assinado digitalmente por FLAVIO AUGUSTO GUEDES VIANA:07254848709
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Certificado Digital PF A3, OU=Presencial, OU=31331140000176, OU=AC SyngularID Multipla, CN=FLAVIO AUGUSTO GUEDES VIANA:07254848709
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2024.09.26 17:59:21-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2024.2.3

Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 80

CNPJ: 42.537.540/0001-59

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

CNPJ: 59.281.253/0001-23

Balanço patrimonial exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais

Ativo	Nota	30/06/2024	% PL	30/06/2023	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	**4**				
Operações compromissadas - LFT		-	0,00%	619	0,85%
Operações compromissadas - LTN		1.267	1,70%	-	0,00%
		1.267	**1,70%**	**619**	**0,85%**
Contas a receber					
Aluguéis	**5**	541	0,73%	541	0,74%
		541	**0,73%**	**541**	**0,74%**
Outros créditos					
Impostos a compensar		31	0,04%	15	0,02%
		31	**0,04%**	**15**	**0,02%**
Despesa antecipada					
Taxa de fiscalização		11	0,01%	11	0,02%
		11	**0,01%**	**11**	**0,02%**
Investimento					
Propriedades para Investimento	**7**				
Imóveis acabados		73.050	98,26%	72.559	99,11%
		73.050	**98,26%**	**72.559**	**99,11%**
Total do ativo		**74.900**	**100,76%**	**73.745**	**100,73%**

Passivo	Nota	30/06/2024	% PL	30/06/2023	% PL
Circulante					
Distribuição de resultados a pagar	**8**	530	0,71%	521	0,71%
Taxa de administração		16	0,02%	16	0,02%
Auditoria		9	0,01%	-	0,00%
		555	**0,75%**	**537**	**0,73%**
Total do passivo		**555**	**0,75%**	**537**	**0,73%**
Total do patrimônio líquido	**9**	**74.345**	**100,00%**	**73.208**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**74.900**	**100,75%**	**73.745**	**100,73%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 80

CNPJ: 42.537.540/0001-59

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

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

	Nota	Exercício findo em 30/06/2024	Exercício findo em 30/06/2023
Receitas e despesas com propriedades para Investimento	**10**		
Receitas de aluguéis		6.495	6.371
Ajuste a valor justo		492	(2.508)
IPTU		(2.690)	
		4.297	**3.863**
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Resultado com operações compromissadas		72	42
		72	**42**
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**4.369**	**3.905**
Receitas (despesas) operacionais	**11**		
Taxa de administração		(187)	(184)
Serviços técnicos especializados		(13)	(9)
Taxa de fiscalização da CVM		(13)	(5)
Auditoria e custódia		(21)	(3)
Outras despesas		(30)	-
		(264)	**(201)**
Resultado do exercício		**4.105**	**3.703**
Quantidade de cotas em circulação		**434.481,9774**	**411.981,9774**
Resultado por cota - R$		**9,45**	**8,99**
Valor patrimonial da cota - R$		**171,1116**	**180,4557**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 80

CNPJ: 42.537.540/0001-59

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

CNPJ: 59.281.253/0001-23

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais

	Cotas integralizadas	Resultados acumulados	Total
Em 30 de junho de 2022	**30.198**	**33.927**	**64.125**
Aplicações do período	11.000	-	11.000
Resultado do período	-	3.703	3.703
Distribuição de rendimentos do exercício	-	(5.620)	(5.620)
Em 30 de junho de 2023	**41.198**	**32.010**	**73.208**
Aplicações do exercício	2.250	-	2.250
Resultado do exercício	-	4.105	4.105
Distribuição de rendimentos do exercício	-	(5.218)	(5.218)
Em 30 de junho de 2024	**43.448**	**30.897**	**74.345**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - Brick 80

CNPJ: 42.537.540/0001-59

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

CNPJ: 59.281.253/0001-23

Demonstração do fluxo de caixa (método indireto)

Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de reais

	Exercício findo em 30/06/2024	Exercício findo em 30/06/2023
Resultado do exercício	**4.105**	**3.703**
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
Ajuste a valor justo das propriedades de investimento	(492)	2.508
Alugueis a receber	-	(41)
	3.613	**6.171**
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Impostos a compensar	(16)	(10)
Provisão taxa de administração	(0)	1
Pagamento de IPTU	(2.690)	-
Outros valores a receber/pagar	10	(12)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(2.696)**	**(21)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de ativos imobiliários	-	(11.485)
Caixa líquido das atividades de investimento	**-**	**(11.485)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Emissão de cotas	2.250	11.000
Distribuição de resultados	(5.209)	(6.056)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(2.959)**	**4.944**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(2.042)**	**(391)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	619	1.010
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	1.267	619
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**648**	**(391)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras **3**

Balanço patrimonial **11**

Demonstração do resultado **12**

Demonstração da mutação do patrimônio líquido **13**

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto **14**

Notas explicativas às demonstrações financeiras **15**

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais - exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 80 ("Fundo"), administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A DTVM., foi constituído em 07 de outubro de 2021 e iniciou suas operações em 08 de outubro de 2021, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais.

O objeto do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"): (a) diretamente em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (b) indiretamente em bens imóveis, mediante a aquisição de ações, cotas de sociedades ou cotas de fundos de investimento imobiliário cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, sendo que, o exercício do direito de voto do Fundo nas eventuais assembleias das sociedades, será definido pelo Gestor isoladamente.

A gestão da carteira do Fundo compete a BTG Pactual Gestora de Investimentos Alternativos Ltda.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC. Não obstante a diligência do Administrador no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o seu patrimônio, pelas características dos ativos que o compõem, os quais o sujeitam a oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerente de tais ativos.

2 Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

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

Internal Use Only

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 26 de setembro de 2024.

3 Descrição das principais práticas contábeis

Apropriação do resultado

As receitas e despesas são registradas por regime de competência.

Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

Caixa e equivalentes de caixa

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

Propriedades para investimento

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 por meio da elaboração de laudo de avaliação feito por empresa especializada. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado. A metodologia e as premissas utilizadas para a mensuração do valor justo estão descritas detalhadamente na Nota Explicativa 7 e estão em conformidade com o artigo 7 da Instrução CVM nº 516/2011.

O custo inclui 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 (calculados pela

Internal Use Only

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.

Custos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado, quando incorridos.

Outros ativos e passivos

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

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

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

Provisão para créditos de liquidação duvidosa

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

Apuração do resultado Receita de aluguel

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.

Reconhecimento de outras receitas e despesas em resultados

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

Internal Use Only

4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	30/06/2024	30/06/2023
Operações compromissadas – LFT	-	619
Operações compromissadas – LTN	1.267	-
Total	**1.267**	**619**

5 Contas a receber

Em 30 de junho de 2024 e 2023, o saldo de contas a receber com aluguéis é composto pelos seguintes valores e faixa de vencimento:

Contas a receber	Vencimento	30/06/2024	30/06/2023
Aluguel de imóveis (i)	a vencer	R$ 541	R$ 541
Total a receber		**R$ 541**	**R$ 541**

(i) Em 14 de outubro de 2021, foi celebrado o contrato de locação não residencial entre o locador: Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 80 e locatária com prazo de duração de 120 meses a contar da presente data e valor mensal de R$ 500. O valor do aluguel será reajustado anualmente na exata proporção da variação do IGP-M, verificada nos doze meses anteriores a data do primeiro pagamento da locação.

6 Provisao para creditos de liquidacao duvisosa

Em 30 de junho de 2024 e 2023, o Fundo não apresenta provisão para créditos de liquidação duvidosa.

7 Propriedade para investimento

Segue movimentação da propriedade para investimento:

Av. Belisário Leite de Andrade Neto (Imóvel I)

Total em 30 de junho de 2022	**63.582**
Ajuste a valor justo	587
Total em 30 de junho de 2023	**64.169**
IPTU	(2.690)
Ajuste a valor justo	492
Total em 30 de junho de 2024	**63.796**

Em 08 de outubro de 2021, o Fundo através do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda adquiriu um terreno e imóvel designado por prédio e respectivo terreno situado na Av. Belisário Leite de Andrade Neto n° 80, Rio de Janeiro/RJ, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 385.552 do cartório do 9º Registro de Imóveis da

Internal Use Only

Comarca da Capital, inscrito na Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, sob n° 3197580-8 CL 08802-1 (“Imóvel”).

Em 30 de junho de 2024, o avaliador externo e especialista no mercado imobiliário contratado, Consult Engenharia e Avaliações Ltda., concluiu o Laudo do imóvel referente à data base 31 de maio de 2024 considerando o valor justo de R$ 63.796. Com base no valor apurado no laudo, o Fundo registrou o ajuste a valor justo negativo no montante de R$ 373.

Com base nas características físicas do imóvel, tendências, práticas do mercado imobiliário na região na qual se insere o imóvel, riscos e premissas apresentadas, as condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras, as principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

- Fluxo de caixa anual projetado;
- Fluxo de caixa mensal projetado;
- Pesquisa de valores de locação;
- Simulação de referenciais de valores no contexto do Mercado Aberto;
- Fluxo de caixa anual projetado no contexto do Mercado Aberto;
- Fluxo de caixa mensal projetado no contexto do Mercado Aberto;
- Simulação de referenciais de valores no contexto do FII;
- Fluxo de caixa anual projetado no contexto do FII; e
- Fluxo de caixa mensal projetado no contexto do FII;

Documentação fornecida para a elaboração do relatório:

- Laudo anterior nº 27.287.001/0622, elaborado a partir de:
- Matrícula nº 385.552 do 9º Ofício do RI/RJ;
- Guia de IPTU inscrição nº 3.197.580-8 ano 2021;
- Contrato de Locação;
- Caderno de Especificações Materiais de Acabamento de Arquitetura; e
- Plantas de Layout.

Av. Pepê Neto (Imóvel II)

Total em 30 de junho de 2023	**8.390**
Ajuste a valor justo	864
Total em 30 de junho de 2024	**9.254**

Em 21 de dezembro de 2022, o Fundo através do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda adquiriu um terreno e imóvel situado na Av. do Pepê, LOTE 10 da quadra X do PA 5494 e 6248, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 154.779, registrada perante o cartório do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (“Imóvel II”).

Internal Use Only

Em 30 de junho de 2024, o avaliador externo e especialista no mercado imobiliário contratado, Consult Engenharia e Avaliações Ltda., concluiu o Laudo do imóvel referente à data base 31 de maio de 2024 considerando o valor justo de R$ 9.254. Com base no valor apurado no laudo, o Fundo registrou o ajuste a valor justo no montante de R$ 864.

Com base nas características físicas do imóvel, tendências, práticas do mercado imobiliário na região na qual se insere o imóvel, riscos e premissas apresentadas, as condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras, as principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

- Fluxo de caixa anual projetado;
- Fluxo de caixa mensal projetado;
- Pesquisa de valores de locação;
- Simulação de referenciais de valores no contexto do Mercado Aberto;
- Fluxo de caixa anual projetado no contexto do Mercado Aberto;
- Fluxo de caixa mensal projetado no contexto do Mercado Aberto;
- Simulação de referenciais de valores no contexto do FII;
- Fluxo de caixa anual projetado no contexto do FII; e
- Fluxo de caixa mensal projetado no contexto do FII;

Documentação fornecida para a elaboração do relatório:

- Laudo anterior nº 28.113.001/0623, elaborado a partir de:
- Matrícula nº 154.779 do 9º Ofício do RI/RJ;
- Guia de IPTU inscrição nº 0.606.845-18 anos 2005;
- Escritura de compa e venda.

8 Distribuição de rendimentos a pagar

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro de cada exercício social.

Os rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo, deduzidos de qualquer investimento, serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de dez dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

A Administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas semestralmente e a base de cálculo dos rendimentos calculados nos semestres de 2024 e 2023 é a seguinte:

Internal Use Only

	30/06/2024	30/06/2023
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	**4.105**	**3.706**
(-) Receitas por competência, que não transitaram pelo caixa do Fundo	(10)	(41)
(+) Despesas por competência, que não transitaram pelo caixa do Fundo	2.198	2.508
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	**6.293**	**6.173**
Valor mínimo a distribuir (95%)	5.978	5.864
Valor distribuído no semestre	(5.218)	(5.620)
Rendimentos incorporados ao Fundo para reinvestimento (AGC)	(760)	(244)

Os cotistas deliberaram através de Assembleia Geral de Cotistas, a retenção de parte dos rendimentos auferidos nos semestres findos em 31 de dezembro de 2023.

9 Patrimônio líquido

Integralização e valor das cotas

Em 30 de junho de 2024, o Fundo apresenta patrimônio líquido de R$ 74.345, representado por 434.481,9774 cotas escriturais e nominativas, integralmente subscritas e integralizadas.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, foram integralizadas 110.000,00 cotas ao montante total de R$ 11.000.

Durante o período findo em 30 de junho de 2024, foram integralizadas 22.500,00 cotas ao montante total de R$ 2.250.

Emissão de cotas

A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, emitirá para oferta pública com esforços restritos, o total de 100.000.000 (cem milhões) cotas, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada, no montante total de R$ 100.000, em série única.

As cotas da primeira emissão serão inteiramente integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional.

Por proposta da Admistradora, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão autorizada em regulamento, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado os dispostos em regulamento.

A medida que há necessidade de caixa, os cotistas realizam aportes utilizando as cotas

Internal Use Only

subscritas.

Amortização de cotas

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

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

Não ocorreram amortizações de cotas durante os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023.

Resgate de cotas

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

10 Receitas com propriedades para investimento

	30/06/2024	30/06/2023
Receitas	**6.987**	**6.371**
Alugueis	6.495	6.371
Ajuste a valor justo **(a)**	492	-
Despesas	**(2.690)**	**(2.508)**
Ajuste a valor justo **(a)**	-	2.508
IPTU	(2.690)	-
Total	**4.297**	**3.863**

O Fundo auferiu receitas oriundas do aluguel do imóvel.

(a) Foi reconhecido o ajuste para valor justo sobre a propriedade para investimento de acordo com a avaliação de especialista, conforme nota explicativa nº 7.

Internal Use Only

11 Despesas operacionais

	30/06/2024	- % PL	30/06/2023	- % PL
Taxa de administração	(187)	(0,25%)	(184)	(0,25%)
Serviços técnicos especializados	(13)	(0,02%)	(9)	(0,01%)
Taxa de fiscalização da CVM	(13)	(0,02%)	(5)	(0,01%)
Auditoria e custódia	(21)	(0,03%)	(3)	(0,00%)
Outras despesas	(30)	(0,04%)	-	-
Total	**(264)**	**(0,36%)**	**(201)**	**(0,27%)**

12 Fatores de risco

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

Fatores macroeconômicos

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos, indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas t ais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como

Internal Use Only

consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

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

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

Riscos institucionais

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

Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Alvo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos Alvo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo

Internal Use Only

poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos Alvo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos relacionados à liquidez

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

Risco da Marcação a Mercado

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

Riscos tributários

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

Internal Use Only

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

Riscos de alterações nas práticas contábeis

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

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de Fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis

Internal Use Only

poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de Fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Risco jurídico

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

Risco operacional

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

Risco de governança

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

Internal Use Only

Fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

13 Instrumentos financeiros derivativos

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

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023 o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

14 Remuneração da administração

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,14% a.a. e pagos mensalmente e calculadas diariamente à razão de 1/252 (duzentos e cinquenta e dois avos), apurado no último dia útil de cada mês, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R$ 15, atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e (b) valor anual de até 0,10% (dez centésimos por cento) a incidir sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração do administrador e a ser pago a terceiros, nos termos deste item.

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

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

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

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023 foi apropriada a título de taxa de administração a despesa de R$ 187 (2023 – R$ 184).

15 Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos Fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

Internal Use Only

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos Fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

16 Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade média do Fundo são demonstrados a seguir:

	Patrimônio líquido médio	Valor patrimonial da cota - R$	Rentabilidade do Fundo (*)
Exercício findo em 30 de junho de 2024	75.878	171,1116	(3,71)
Exercício findo em 30 de junho de 2023	69.907	177.6960	22,93

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

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

17 Deliberações em assembleias

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 08 de julho de 2022 foi deliberado e aprovado o (i) a aquisição, pelo Fundo, para atender suas necessidades de liquidez e/ou enquanto a parte do patrimônio do Fundo não seja alocada, de cotas de fundos de investimento da classe “renda fixa”, assim definidos nos termos da regulamentação aplicável, geridos e/ou administrados pelo Gestor e/ou Administrador, conforme o caso, ou a suas pessoas ligadas; (ii) a aplicação, pelo Fundo, em operações compromissadas da Administradora e/ou Gestor, conforme o caso, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 34 §2º da Instrução CVM 472, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, observadas as demais disposições do regulamento do Fundo e da regulamentação aplicável.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 21 de dezembro de 2022 foi deliberado e aprovado, a emissão de cotas do Fundo no valor total de R$ 11.000, sendo o preço unitário de emissão e integralização o valor da cota no montante de R$ 100,00 (cem reais), com as características descritas no Regulamento, a serem integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, as quais serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), sob o regime de melhores esforços (“Oferta Restrita”).

Internal Use Only

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 21 de agosto de 2023 foi deliberado e aprovado, a nova emissão de cotas do Fundo, no valor total de R$ 2.500, conforme as características constantes do Regulamento ("Nova Emissão"). As cotas objeto da Nova Emissão não serão objeto de oferta pública, conforme facultado pelo Art. 8º, inciso II, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, uma vez que o Fundo se enquadra nos requisitos do referido dispositivo. A Nova Emissão ora aprovada destina-se exclusivamente a(os) cotista(s) do próprio Fundo, não sendo permitida a distribuição para novo(s) cotista(s).

18 Outras informações

Divulgação de informações

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

Contrato de prestação de serviço de auditoria

A Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela RSM ACAL Auditores Independentes S.S relacionado a este Fundo que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente, tampouco promover os interesses deste.

Demandas judiciais

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

Partes relacionadas

Em 30 de junho de 2024 e 2023, o Fundo possuía os seguintes saldos com o Administrador:

	30/06/2024	30/06/2023
Operações compromissadas	1.267	619
Resultado com operações compromissadas	72	42
Taxa de administração	(16)	(16)
Resultado com taxa de administração	(187)	(184)

Serviços de tesouraria e custódia

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

19 Outros assuntos

Em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 foi publicada pela CVM e

Internal Use Only

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.

Em 12 de dezembro de 2023 foi aprovado a Lei Nº 14.754, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento no País e da renda auferida por pessoas físicas residentes no País em aplicações financeiras, entidades controladas e trusts no exterior; altera as Leis nºs 11.033, de 21 de dezembro de 2004, 8.668, de 25 de junho de 1993, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil); revoga dispositivos das Leis nºs 4.728, de 14 de julho de 1965, 9.250, de 26 de dezembro de 1995, 9.532, de 10 de dezembro de 1997, 10.426, de 24 de abril de 2002, 10.892, de 13 de julho de 2004, e 11.033, de 21 de dezembro de 2004, do Decreto-Lei nº 2.287, de 23 de julho de 1986, e das Medidas Provisórias nºs 2.189-49, de 23 de agosto de 2001, e 2.158-35, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

20 Eventos subsequentes

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 07 de agosto de 2024 foi deliberado e aprovado, os seguintes assuntos: (i) a nova emissão de cotas do Fundo, no valor total de até R$ 15.000, conforme as características constantes do Regulamento (“Nova Emissão”). As cotas objeto da Nova Emissão não serão objeto de oferta pública, conforme facultado pelo Art. 8º, inciso II, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, uma vez que o Fundo se enquadra nos requisitos do referido dispositivo. A Nova Emissão ora aprovada destina-se exclusivamente a(os) cotista(s) do próprio Fundo, não sendo permitida a distribuição para novo(s) cotista(s); (ii) o cancelamento das cotas não subscritas e não integralizadas do Fundo referentes às ofertas anteriores do Fundo, cancelando, portanto, o saldo total não colocado das emissões correspondentes.

* * *

Gustavo Cotta Piersanti
Diretor

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

Internal Use Only