



**Performa Real Estate Fundo de Investimento
Imobiliário – Responsabilidade Limitada**

(anteriormente denominado Performa Real Estate Fundo de
Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.510/0001-43

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

Demonstrações financeiras

Em dezembro de 2024 e de 2023

com Relatório dos Auditores Independentes

**Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário –
Responsabilidade Limitada**

(anteriormente denominado Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações financeiras

Em dezembro de 2024 e de 2023

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
--	---

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial	8
Demonstrações do resultado	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	11
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	12

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário) (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário) (Fundo)** em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Ênfase

Distribuição aos cotistas dos lucros auferidos

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 8 e para a demonstração das evoluções do patrimônio líquido referente ao valor distribuído pelo Fundo, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10 da Lei nº 8.668/1993 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, combinados com as determinações do Regulamento do Fundo, em que o valor distribuído foi superior ao montante do lucro contábil do exercício, adicionado aos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior. Nossa opinião não está modificada em função desse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Investimentos em certificados de recebíveis imobiliários

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) no montante de R\$ 36.180 mil, representando 99,47% de seu patrimônio líquido. Em virtude do risco de crédito pela liquidez da contraparte, o grau significativo de julgamento e estimativa para precificação desses ativos e a relevância dos saldos, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos;
- Avaliação quanto a adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários, tais como: a estrutura da operação, o histórico de pagamento acordado, as garantias e sua exequibilidade e a situação econômico-financeira dos emissores e garantidores para honrar suas obrigações;
- Recálculo da precificação dos CRIs por amostragem; e
- Avaliação quanto a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Investimentos em certificados de recebíveis imobiliários--Continuação

Como nossa auditoria conduziu esse assunto--Continuação

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, a custódia, mensuração, valorização e reconhecimento dos investimentos estão adequadas, em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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 operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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

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

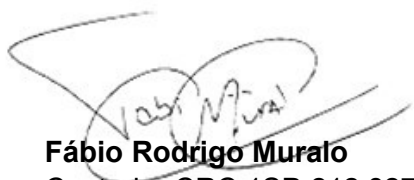
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos 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, 12 de março de 2025.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo
Contador CRC 1SP-212.827/O-0



Leonardo Boiani Antoniazzi
Contador CRC 1SP-255.559/O-5

PERFORMA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ:34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balanco patrimonial**Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**

Em milhares de reais

Ativo	Notas explicativas	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	5	-	0,00%	1	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	5	269	0,74%	300	0,76%
		269	0,74%	301	0,76%
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	6	36.180	99,47%	39.293	99,91%
Valores a receber		142	0,39%	-	0,00%
		36.322	99,86%	39.293	99,91%
Total do ativo		36.591	100,60%	39.594	100,67%
Passivo	Notas explicativas	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	8	185	0,51%	233	0,59%
Impostos e contribuições a recolher		16	0,04%	16	0,04%
Taxa de administração	15	6	0,02%	6	0,02%
Auditoria e custódia		10	0,03%	11	0,03%
		217	0,60%	266	0,68%
Total do passivo		217	0,60%	266	0,68%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		55.200	151,76%	55.200	140,36%
Gastos com colocação de cotas		(10)	(0,03%)	(10)	(0,03%)
Prejuízos acumulados		(18.816)	(51,73%)	(15.862)	(40,33%)
Total do patrimônio líquido	9	36.374	100,00%	39.328	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		36.591	100,60%	39.594	100,68%

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

PERFORMA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ:34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações do resultado**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**

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

	Notas explicativas	31/12/2024	31/12/2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		1.704	1.549
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		-	72
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		(729)	1
	6	975	1.622
Resultado líquido de atividades imobiliárias		975	1.622
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	35	43
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	11	(8)	(10)
		27	33
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	11	(64)	(70)
Despesas de auditoria e custódia	11	(25)	(21)
Despesas com securitização	13	(85)	-
Taxa de administração	7, 11 e 15	(75)	(72)
Taxa de fiscalização da CVM	11	(9)	(13)
Despesas judiciais	11	(561)	-
Outras receitas (despesas) operacionais	11	(16)	(15)
		(835)	(191)
Lucro líquido do exercício		167	1.464
Quantidade de cotas em circulação	9	552.000	552.000
Lucro por cota - R\$		0,30	2,65
Valor patrimonial da cota - R\$	9	65,89	71,25

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

PERFORMA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ:34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022		55.200	(10)	(13.053)	42.137
Resultado do exercício		-	-	1.464	1.464
Distribuição de rendimentos	8	-	-	(4.273)	(4.273)
Em 31 de dezembro de 2023		55.200	(10)	(15.862)	39.328
Resultado do exercício		-	-	167	167
Distribuição de rendimentos	8	-	-	(3.121)	(3.121)
Em 31 de dezembro de 2024		55.200	(10)	(18.816)	36.374

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

PERFORMA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ:34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto)**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**

Em milhares de reais

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de renda fixa	35	43
Pagamento de despesas de consultoria	(64)	(70)
Pagamento de despesas Anbima	(2)	(3)
Pagamento de taxa B3	(13)	(12)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(75)	(72)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(26)	(28)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(9)	(13)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(8)	(10)
Pagamento de despesas judiciais	(561)	-
Outros recebimentos/(pagamentos) diversos	(86)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(809)	(165)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(66)	-
Amortização/juros de certificados de recebíveis imobiliários	4.012	4.413
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	3.946	4.413
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Gastos com colocação de cotas	-	-
Pagamento de rendimentos aos cotistas	(3.169)	(4.255)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(3.169)	(4.255)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(32)	(7)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	301	308
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	269	301
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(32)	(7)

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

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ:34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

1. Contexto operacional

O Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (anteriormente Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário) (Fundo ou Classe), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela Resolução CVM nº 175/22 pela Instrução CVM nº 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 23 de agosto de 2019 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 24 de novembro de 2020. A Classe conta com uma única classe de cotas (“Classe”), classe esta que possui uma única subclasse de cotas

A Classe foi constituída como condomínio natureza especial fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definidas no regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos nos ativos imobiliários e Imóveis, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários da Classe, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos da Classe; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos imobiliários que comporão a carteira da Classe, conforme permitido pelo regulamento da Classe, pela lei e disposições da CVM.

A Classe única tem como público alvo o público em geral, ou seja, pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como Classes de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“Bacen”), companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados a Classe estão detalhados na nota explicativa nº 4.

A Classe distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo nº 10 da Lei nº 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/ nº 1/2014.

Em 31 de dezembro de 2024, a Classe possui suas cotas negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (B3), sob o código PEMA11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 29 de dezembro de 2024 com o valor de R\$ 31,01 (R\$ 47,00 em 28 de dezembro de 2023).

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ:34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

As aplicações da Classe 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. A responsabilidade dos cotistas está limitada ao valor por eles subscrito. Neste sentido, os cotistas somente serão obrigados a integralizar as cotas que efetivamente vierem a subscrever, respeitadas as condições estabelecidas no respectivo boletim de subscrição e no regulamento.

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, consubstanciadas pela Instrução CVM nº 175/22 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175/22, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08 que entrou em vigor a partir de 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução, tendo os fundos já em funcionamento nesta data, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025. A Classe conforme avaliação da administração, tais alterações não produzirão impactos no patrimônio líquido da Classe que se adaptou a nova Resolução em 9 de outubro de 2024.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

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

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 11 de março de 2025.

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ:34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

3. Resumo das principais políticas contábeis materiais e critério de apuração

3.1. Classificação ativos e circulante e não circulante

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

3.2. Instrumentos financeiros

Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros para negociação (mensurados 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.

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ:34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas

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.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 não possuía passivos financeiros relacionados a atividades de captação de recursos.

b) 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.

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ:34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

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.

Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas nas demonstrações do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Provisões e ativos e passivos contingentes

A Classe, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

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

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ:34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da Classe. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

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

Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

Instrumentos financeiros derivativos

A Classe Única poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe Única. A Gestora pode utilizar Ativos da carteira na retenção de risco da classe em suas operações com derivativos. A Classe não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ:34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa nº 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

Lucro por cota

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

4. Riscos associados a Classe

Não obstante a diligência do Administrador, do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos da Classe 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 o Administrador, do Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para o cotista.

Os recursos que constam na carteira da Classe e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão detalhados no seu regulamento. Entre os riscos mais importantes abrangidos pelo regulamento, destacamos:

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

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ:34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados da Classe

Risco de crédito - Os cotistas da Classe fazem jus ao recebimento de rendimentos que lhes são pagos a partir da percepção pela Classe dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, a Classe está exposta aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, a Classe está sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de liquidez - Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas podem enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª Emissão da Classe são distribuídas, os cotistas somente podem ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição.

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, a Classe 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 pela Classe, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social - "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela Classe 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 pela Classe quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os rendimentos auferidos pela Classe, 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 auferido pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção da Classe, sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ:34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação - Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de concentração da carteira da Classe – A Classe destina os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que a Classe possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pela Classe, inicialmente a Classe irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe, estando a Classe exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

Risco da administração dos imóveis por terceiros – Considerando que o objetivo da Classe consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimento pode ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta da Classe, tal fato pode representar um fator de limitação à Classe para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

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

Risco em função da dispensa de registro - As ofertas que venham a ser distribuídas nos termos, da Instrução CVM 160/22 gozam de dispensa automática de registro na CVM, em razão de colocação das referidas cotas em lote único e indivisível, de forma que as informações prestadas pela Classe e pelo Coordenador não têm sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ:34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

Responsabilidade dos Investidores – De acordo com a legislação brasileira, cada cotista de qualquer FII (fundo de investimento imobiliário) possui responsabilidade ilimitada pelas dívidas e obrigações de tal FII. Consequentemente, quaisquer cotistas podem ser diretamente responsabilizados pelas dívidas e obrigações da Classe, o que pode causar um impacto negativo no portfólio da Classe, não obstante quaisquer obrigações de indenizar, pelo Administrador e/ou Gestor, em benefício de tais cotistas, quando procederem com fraude, má fé, falta grave, culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM, do regulamento e do contrato de gestão.

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Distribuidor, do Custodiante ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

5. Caixa e equivalente de caixa

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, caixa e equivalentes de caixa são compostos por:

31 de dezembro de 2024

	<u>Administradora</u>	<u>Saldo contábil</u>
Depósitos bancários à vista		-
Itaú Corp Federal Plus RF Curto Prazo FICFI	Itaú Unibanco	269
		269

31 de dezembro de 2023

	<u>Administradora</u>	<u>Saldo contábil</u>
Depósitos bancários à vista		1
Itaú Corp Federal Plus RF Curto Prazo FICFI	Itaú Unibanco	300
		301

O Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo – Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, constituído como condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração, tem como objetivo aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa - Curto Prazo”, os quais investem em títulos públicos federais ou privados prefixados ou indexados à taxa SELIC ou a outra taxa de juros, ou títulos indexados a índices de preços, com prazo máximo a decorrer de 375 (trezentos e setenta e cinco) dias e prazo médio da carteira do fundo inferior a 60 (sessenta) dias, observado que a rentabilidade do fundo é impactada pelos custos e despesas do fundo, inclusive taxa de administração, se houver.

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ:34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

Os investimentos em cotas de Fundos de investimento são atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos administradores.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram apropriadas receitas de R\$ 35 a título de receitas de cotas de fundo de renda fixa (R\$ 43 em 31 de dezembro 2023).

6. Certificados de recebíveis imobiliários – CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários classificados como ativos para negociação com amortização mensal de juros, atualização monetária e principal são atualizados diariamente com taxas praticadas no mercado.

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 estão compostas como a seguir:

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ:34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

31/12/2024											
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade	Saldo contábil	
Braz. Securities	10I0020235	(1)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 181	20/09/2010	20/08/2040	IGP-M+32,13040%	10	4.376
Braz. Securities	10K0024721	(1)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 187	20/11/2010	20/10/2030	IGP-M+28,48350%	1	88
Braz. Securities	10K0024721	(1)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 187	20/11/2010	20/10/2030	IGP-M+28,48350%	1	88
Braz. Securities	10L0027046	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 195	13/12/2010	13/12/2030	IGP-M+40,47860%	2	2
Braz. Securities	10L0027046	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 195	13/12/2010	13/12/2030	IGP-M+40,47860%	1	1
Braz. Securities	11A0022964	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 200	20/01/2011	20/12/2030	IGP-M+35,96350%	1	84
Braz. Securities	11A0022964	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 200	20/01/2011	20/12/2030	IGP-M+35,96350%	1	84
Braz. Securities	11A0022964	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 200	20/01/2011	20/12/2030	IGP-M+35,96350%	2	167
Braz. Securities	11A0027577	(2)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP-M+42,14180%	1	408
Braz. Securities	11A0027577	(2)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP-M+42,14180%	1	408
Braz. Securities	11A0027577	(2)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP-M+42,14180%	1	408
Braz. Securities	11A0027577	(2)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP-M+42,14180%	1	408
Braz. Securities	11A0027577	(2)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP-M+42,14180%	1	408
Braz. Securities	11A0027577	(2)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP-M+42,14180%	1	408
Braz. Securities	11C0034300	(5)	Fitch Ratings A+sf(bra)	(b), (h), (e), (g)	(a), (b), (c), (d), (e)	1º / 220	20/03/2011	20/01/2031	IGP-M+38,01220%	1	213
Braz. Securities	11C0034300	(5)	Fitch Ratings A+sf(bra)	(b), (h), (e), (g)	(a), (b), (c), (d), (e)	1º / 220	20/03/2011	20/01/2031	IGP-M+38,01220%	1	213
Braz. Securities	11C0034300	(5)	Fitch Ratings A+sf(bra)	(b), (h), (e), (g)	(a), (b), (c), (d), (e)	1º / 220	20/03/2011	20/01/2031	IGP-M+38,01220%	1	213
Braz. Securities	11C0034567	(6)		Não há	(a), (b), (c), (d), (e)	1º / 218	20/03/2011	20/02/2041	IGP-M+41,78170%	1	1.204
Braz. Securities	11C0035214	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 222	20/03/2011	20/01/2031	IGP-M+24,00150%	1	497
Braz. Securities	11D0026636	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 225	20/04/2011	20/03/2041	IGP-M+45,59040%	1	275
Braz. Securities	11D0026636	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 225	20/04/2011	20/03/2041	IGP-M+45,59040%	1	275
Braz. Securities	11D0026636	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 225	20/04/2011	20/03/2041	IGP-M+45,59040%	1	275
Braz. Securities	11E0026005	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 234	20/05/2011	20/04/2041	IGP-M+43,41370%	1	364
Braz. Securities	11E0026005	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 234	20/05/2011	20/04/2041	IGP-M+43,41370%	1	364
Braz. Securities	11E0026005	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 234	20/05/2011	20/04/2041	IGP-M+43,41370%	1	364
Braz. Securities	11F0034536	(6)		Não há	(a), (b), (e), (g)	1º / 241	13/06/2011	13/05/2031	IGP-M+40,94410%	1	679
Braz. Securities	11F0034536	(6)		Não há	(a), (b), (e), (g)	1º / 241	13/06/2011	13/05/2031	IGP-M+40,94410%	1	679

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ:34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

Braz. Securities	11F0039678	(1)	Não há	(b), (d), (f)	1º / 243	13/06/2011	13/04/2031	52,88%	1	1.199
Braz. Securities	11F0039678	(1)	Não há	(b), (d), (f)	1º / 243	13/06/2011	13/04/2031	52,88%	1	1.199
Braz. Securities	11F0039956	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 246	20/06/2011	20/08/2040	IGP-M+13,68950%	2	1.148
Braz. Securities	11F0039956	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 246	20/06/2011	20/08/2040	IGP-M+13,68950%	2	1.148
Braz. Securities	11F0039956	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 246	20/06/2011	20/08/2040	IGP-M+13,68950%	1	574
Braz. Securities	11F0039956	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 246	20/06/2011	20/08/2040	IGP-M+13,68950%	1	574
Braz. Securities	11F0039956	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 246	20/06/2011	20/08/2040	IGP-M+13,68950%	2	1.148
Braz. Securities	11H0020280	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 254	20/08/2011	20/08/2041	IGP-M+45,74960%	1	896
Braz. Securities	11H0020280	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 254	20/08/2011	20/08/2041	IGP-M+45,74960%	1	896
Braz. Securities	11H0020280	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 254	20/08/2011	20/08/2041	IGP-M+45,74960%	1	896
Braz. Securities	11I0017007	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 258	20/09/2011	20/08/2041	IGP-M+46,33480%	1	1.077
Braz. Securities	11I0019327	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 260	20/09/2011	20/09/2031	IGP-M+43,73780%	2	2
Braz. Securities	11I0019327	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 260	20/09/2011	20/09/2031	IGP-M+43,73780%	1	1
Braz. Securities	11J0012951	(5)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP-M+44,81250%	1	448
Braz. Securities	11J0012951	(5)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP-M+44,81250%	1	448
Braz. Securities	11J0012951	(5)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP-M+44,81250%	1	448
Braz. Securities	11J0012951	(5)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP-M+44,81250%	1	448
Braz. Securities	11J0012951	(5)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP-M+44,81250%	1	448
Braz. Securities	11J0012951	(5)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP-M+44,81250%	1	448
Braz. Securities	11K0018243	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 270	20/11/2011	20/11/2041	IGP-M+51,11410%	3	1.844
Braz. Securities	11K0018243	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 270	20/11/2011	20/11/2041	IGP-M+51,11410%	1	615
Braz. Securities	11K0018243	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 270	20/11/2011	20/11/2041	IGP-M+51,11410%	1	615
Braz. Securities	11L0019395	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 275	20/12/2011	20/11/2041	IGP-M+45,72580%	1	1.040
Braz. Securities	11L0019395	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 275	20/12/2011	20/11/2041	IGP-M+45,72580%	1	1.040
Braz. Securities	11H0022435	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 256	20/08/2011	20/02/2041	32,6%	3	660
Braz. Securities	11H0022435	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 256	20/08/2011	20/02/2041	32,6%	1	220
Braz. Securities	11H0022435	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 256	20/08/2011	20/02/2041	32,6%	2	440
Braz. Securities	11H0022435	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 256	20/08/2011	20/02/2041	32,6%	1	220
Braz. Securities	11J0018310	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 264	20/10/2011	20/12/2040	39,6%	1	326
Braz. Securities	11J0018310	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 264	20/10/2011	20/12/2040	39,6%	3	978

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ:34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

Braz.Securities	11J0018310	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 264	20/10/2011	20/12/2040	39,6%	1	326
Braz.Securities	11J0018310	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 264	20/10/2011	20/12/2040	39,6%	1	326
Braz.Securities	11L0019402	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 277	20/12/2011	20/11/2031	40,6%	4	1.273
TOTAL									85	36.322

31/12/2023										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade	Saldo contábil
Braz.Securities	10I0020235	(1)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 181	20/09/2010	20/08/2040	IGP-M+32,13040%	10	4.507
Braz.Securities	10K0024721	(1)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 187	20/11/2010	20/10/2030	IGP-M+28,48350%	1	88
Braz.Securities	10K0024721	(1)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 187	20/11/2010	20/10/2030	IGP-M+28,48350%	1	88
Braz.Securities	10L0027046	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 195	13/12/2010	13/12/2030	IGP-M+40,47860%	2	2
Braz.Securities	10L0027046	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 195	13/12/2010	13/12/2030	IGP-M+40,47860%	1	1
Braz.Securities	11A0022964	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 200	20/01/2011	20/12/2030	IGP-M+35,96350%	1	84
Braz.Securities	11A0022964	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 200	20/01/2011	20/12/2030	IGP-M+35,96350%	1	84
Braz.Securities	11A0022964	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 200	20/01/2011	20/12/2030	IGP-M+35,96350%	2	167
Braz.Securities	11A0027577	(2)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP-M+42,14180%	1	499
Braz.Securities	11A0027577	(2)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP-M+42,14180%	1	499
Braz.Securities	11A0027577	(2)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP-M+42,14180%	1	499
Braz.Securities	11A0027577	(2)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP-M+42,14180%	1	499
Braz.Securities	11A0027577	(2)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP-M+42,14180%	1	499
Braz.Securities	11A0027577	(2)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP-M+42,14180%	1	499
Braz.Securities	11C0034300	(5)	Fitch Ratings	(b), (h), (e), (g)	1º / 220	20/03/2011	20/01/2031	IGP-M+38,01220%	1	213
Braz.Securities	11C0034300	(5)	Fitch Ratings	(b), (h), (e), (g)	1º / 220	20/03/2011	20/01/2031	IGP-M+38,01220%	1	213
Braz.Securities	11C0034300	(5)	Fitch Ratings	(b), (h), (e), (g)	1º / 220	20/03/2011	20/01/2031	IGP-M+38,01220%	1	213
Braz.Securities	11C0034567	(6)	Não há	(a), (b), (c), (d)	1º / 218	20/03/2011	20/02/2041	IGP-M+41,78170%	1	1.272
Braz.Securities	11C0035214	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 222	20/03/2011	20/01/2031	IGP-M+24,00150%	1	675

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ:34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

31/12/2023										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade	Saldo contábil
Braz.Securities	11D0026636	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 225	20/04/2011	20/03/2041	IGP-M+45,59040%	341
Braz.Securities	11D0026636	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 225	20/04/2011	20/03/2041	IGP-M+45,59040%	341
Braz.Securities	11D0026636	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 225	20/04/2011	20/03/2041	IGP-M+45,59040%	341
Braz.Securities	11E0026005	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 234	20/05/2011	20/04/2041	IGP-M+43,41370%	438
Braz.Securities	11E0026005	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 234	20/05/2011	20/04/2041	IGP-M+43,41370%	438
Braz.Securities	11E0026005	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 234	20/05/2011	20/04/2041	IGP-M+43,41370%	438
Braz.Securities	11F0034536	(6)		Não há	(a), (b), (e), (g)	1º / 241	13/06/2011	13/05/2031	IGP-M+40,94410%	679
Braz.Securities	11F0034536	(6)		Não há	(a), (b), (e), (g)	1º / 241	13/06/2011	13/05/2031	IGP-M+40,94410%	679
Braz.Securities	11F0039678	(1)		Não há	(b), (d), (f)	1º / 243	13/06/2011	13/04/2031	52,88%	1.071
Braz.Securities	11F0039678	(1)		Não há	(b), (d), (f)	1º / 243	13/06/2011	13/04/2031	52,88%	1.071
Braz.Securities	11F0039956	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 246	20/06/2011	20/08/2040	IGP-M+13,68950%	1.235
Braz.Securities	11F0039956	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 246	20/06/2011	20/08/2040	IGP-M+13,68950%	1.235
Braz.Securities	11F0039956	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 246	20/06/2011	20/08/2040	IGP-M+13,68950%	618
Braz.Securities	11F0039956	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 246	20/06/2011	20/08/2040	IGP-M+13,68950%	618
Braz.Securities	11F0039956	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 246	20/06/2011	20/08/2040	IGP-M+13,68950%	1.235
Braz.Securities	11H0020280	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 254	20/08/2011	20/08/2041	IGP-M+45,74960%	1.065
Braz.Securities	11H0020280	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 254	20/08/2011	20/08/2041	IGP-M+45,74960%	1.065
Braz.Securities	11H0020280	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 254	20/08/2011	20/08/2041	IGP-M+45,74960%	1.065
Braz.Securities	11I0017007	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 258	20/09/2011	20/08/2041	IGP-M+46,33480%	1.096
Braz.Securities	11I0019327	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 260	20/09/2011	20/09/2031	IGP-M+43,73780%	2
Braz.Securities	11I0019327	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 260	20/09/2011	20/09/2031	IGP-M+43,73780%	1
Braz.Securities	11J0012951	(5)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP-M+44,81250%	609
Braz.Securities	11J0012951	(5)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP-M+44,81250%	609
Braz.Securities	11J0012951	(5)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP-M+44,81250%	609
Braz.Securities	11J0012951	(5)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP-M+44,81250%	609

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ:34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

31/12/2023										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade	Saldo contábil
Braz.Securities	11J0012951	(5)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP-M+44,81250%	1 609
Braz.Securities	11J0012951	(5)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP-M+44,81250%	1 609
Braz.Securities	11K0018243	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 270	20/11/2011	20/11/2041	IGP-M+51,11410%	3 1.844
Braz.Securities	11K0018243	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 270	20/11/2011	20/11/2041	IGP-M+51,11410%	1 614
Braz.Securities	11K0018243	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 270	20/11/2011	20/11/2041	IGP-M+51,11410%	1 614
Braz.Securities	11L0019395	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 275	20/12/2011	20/11/2041	IGP-M+45,72580%	1 1.117
Braz.Securities	11L0019395	(6)		Não há	(a), (b), (c)	1º / 275	20/12/2011	20/11/2041	IGP-M+45,72580%	1 1.117
Braz.Securities	11H0022435	(6)		Não há	(a), (b)	1º / 256	20/08/2011	20/02/2041	32,61%	3 660
Braz.Securities	11H0022435	(6)		Não há	(a), (b)	1º / 256	20/08/2011	20/02/2041	32,61%	1 220
Braz.Securities	11H0022435	(6)		Não há	(a), (b)	1º / 256	20/08/2011	20/02/2041	32,61%	2 440
Braz.Securities	11H0022435	(6)		Não há	(a), (b)	1º / 256	20/08/2011	20/02/2041	32,61%	1 220
Braz.Securities	11J0018310	(6)		Não há	(a), (b)	1º / 264	20/10/2011	20/12/2040	39,61%	1 334
Braz.Securities	11J0018310	(6)		Não há	(a), (b)	1º / 264	20/10/2011	20/12/2040	39,61%	3 1.001
Braz.Securities	11J0018310	(6)		Não há	(a), (b)	1º / 264	20/10/2011	20/12/2040	39,61%	1 334
Braz.Securities	11J0018310	(6)		Não há	(a), (b)	1º / 264	20/10/2011	20/12/2040	39,61%	1 334
Braz.Securities	11L0019402	(6)		Não há	(a), (b)	1º / 277	20/12/2011	20/11/2031	40,61%	4 1.117
TOTAL									85	39.293

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ:34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

Legendas

Regime de Garantias

- (a) - Alienação Fiduciária de Imóvel
- (b) - Regime Fiduciário e Patrimônio Separado
- (c) - Coobrigação
- (d) - Subordinação
- (e) - Cessão dos Créditos Imobiliários
- (f) - Garantia Real
- (g) - Alienação Fiduciária de Ações/Quotas

Lastro

- (1) - CCI's representativas de créditos imobiliários
- (2) - Híbrido
- (3) - Debêntures
- (4) - Contratos de locação
- (5) - Créditos pulverizados
- (6) - Residencial

Movimentação do exercício:

Saldo em 31 de dezembro de 2022	42.084
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	1.622
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(4.413)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	39.293
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	66
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	975
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(4.012)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	36.322

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ:34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

7. Encargos e taxa de administração e gestão

Pela administração da Classe, nela compreendida as atividades de administração da Classe, gestão dos ativos imobiliários, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo paga ao Administrador uma taxa de administração, equivalente a 0,10% ao ano, sobre o patrimônio líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5, valor este que é atualizado anualmente, a partir da data da 1ª integralização de cotas, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística IBGE.

Pela prestação dos serviços de consultoria, o Fundo pagará à consultora, a importância mensal de R\$ 6.

A remuneração prevista no regulamento deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente.

O Administrador estabelece que parcelas da taxa de administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração devida.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício findo em dezembro de 2024 foi de R\$ 75 (R\$ 72 em 31 de dezembro 2023).

8. Política de distribuição dos resultados

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.

Rendimentos	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	167	1.464
Ajuste ao valor justo com certificado de recebíveis imobiliários	729	(1)
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	2.118	2.794
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(1)	(7)
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	3.013	4.250
Complemento de resultados de caixa mantidos para distribuição	108	23
(-) Parcela dos rendimentos retidos	108	23
Rendimentos apropriados	3.121	4.273

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ:34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

Rendimentos a distribuir	(185)	(233)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	233	215
Rendimentos líquidos pagos no exercício	3.169	4.255
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	103,58%	100,54%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	108	23

Durante o exercício de 2024, o Fundo distribuiu o equivalente a 103,58% (100,54% em 31 de dezembro 2023) do lucro com base caixa.

Em 31 de dezembro de 2024, 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) foi de R\$ 5,65 (cinco reais e sessenta e cinco centavos) (R\$ 7,74 (sete reais e setenta e quatro centavos) em 31 de dezembro 2023).

9. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 552.000 (552.000 em 31 de dezembro 2023) cotas de série única, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário atualizado em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 65,89 (R\$ 71,25 em 2023), compondo o montante final de R\$ 36.374 (em 31 de dezembro de 2023 – R\$ 39.328).

Não houve integralização de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

Amortizações e resgate

A Classe única é constituída sob a forma de condomínio especial fechado, ou seja, não admite o resgate de cotas.

A Administradora promoverá, conforme instrução da gestora, amortizações parciais ou a amortização total das cotas de Classe única, a qualquer momento durante o Prazo de Duração, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos da Classe Única em função de seus investimentos e desinvestimentos seja suficiente para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões da Classe única, respeitados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

Não houve amortização de cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023.

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ:34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

10. Rentabilidade

No exercício de 31 de dezembro de 2024 a rentabilidade da Classe, apurada considerando-se o lucro líquido do exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício, foi positiva em 0,42% (em 31 de dezembro 2023 foi positiva em 3,41%).

11. Encargos debitados da Classe

	31/12/2024		31/12/2023	
	Saldo contábil	Percentual	Saldo contábil	Percentual
Despesas de auditoria e custódia	(25)	(0,07%)	(21)	(0,05%)
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	(8)	(0,02%)	(10)	(0,02%)
Taxa de administração e gestão	(75)	(0,20%)	(72)	(0,18%)
Taxa de fiscalização da CVM	(9)	(0,02%)	(13)	(0,03%)
Despesa de consultoria	(64)	(0,17%)	(70)	(0,17%)
Despesas judiciais	(561)	(1,47%)		
Outras receitas (despesas) operacionais	(101)	(0,26%)	(15)	(0,04%)
	(843)	(2,21%)	(201)	(0,49%)

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio no montante de R\$ 38.086 (R\$ 40.660 em 31 de dezembro 2023).

12. 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.

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.

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ:34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a 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 Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 (cinquenta) para 100 (cem) cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

13. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração da Classe.

14. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas da Classe, é prestado pela própria administradora.

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ:34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

15. Partes relacionadas

Conforme o Comitê de Pronunciamento Contábil (CPC) 05, foram realizadas transações entre a Classe e a administradora ou partes a elas relacionadas no exercício, conforme demonstrado a seguir:

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	75
Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	6
Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	72
Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	6

16. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ:34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	269	-	-	269
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	36.322	-	36.322
Total do ativo	269	36.322	-	36.591

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	300	-	-	300
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	39.293	-	39.293
Total do ativo	300	39.293	-	39.593

17. Alterações estatutárias

Em 9 de outubro de 2024, através do instrumento particular do Administrador realizou a alteração no regulamento de forma a viabilizar a adequação da estrutura e política de investimento da Classe e do seu regulamento à Resolução CVM nº 175, mantendo as características originais do fundo adequado, sem alterações em sua estrutura, salvo aquelas modificadas pela nova norma como a opção por regime de responsabilidade limitada e consequente alteração da denominação da Classe.

Em 5 de agosto de 2024, por meio de uma consulta formal houve deliberação e aprovação das demonstrações financeiras da Classe, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ:34.736.510/0001-43

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

18. Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas da Classe deve ser feita na página da administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao cotista em sua sede.

A administradora deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da Classe sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

19. Outras informações

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 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08. A Classe se adaptou a nova Resolução CVM nº175/22.

Em atendimento à Resolução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ela administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência dos auditores, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, os auditores não devem auditar os seus próprios trabalhos, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

20. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2024 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora da Classe, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

* * *

Luiz Carlos Altemari
Contador CRC-1SP165.617

Marcelo Vieira Francisco
Diretor Responsável