

**BRC- III DESENVOLVIMENTO FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos
e Valores Mobiliários S/A-CNPJ: 44.077.014/0001-89)

Demonstrações financeiras acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente para o período de
01 de setembro de 2024 (data de início das atividades
do Fundo) a 31 de dezembro de 2024.

BRC- III DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	2
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para o período de 01 de setembro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024.	11

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos:

Cotistas e à Administradora do

BRC- III DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do BRC-III Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreende 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 o período de 01 de setembro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, 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 BRC-III Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o período de 01 de setembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Mensuração de valor justo de propriedades para investimentos

Conforme o balanço patrimonial e a Nota Explicativa nº 5 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimentos no montante de R\$ 21.156 mil, que são mensurados pelo seu valor justo, determinados com base em laudo de avaliação econômico-financeira, elaborados por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver uso significativo de premissas e julgamentos, bem como as incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo destas propriedades de investimento e do impacto de eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico-financeira, bem como incertezas em relação a sua realização, teriam sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, consideramos este assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem na: (i) Avaliação da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação destes laudos; (ii) Recálculo e validação da adequação dos cálculos matemáticos incluídos nos laudos de avaliação; (iii) Avaliação quanto a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a o valor justo das propriedades para investimentos, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, 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 Imobiliários 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 contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

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.

- 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.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 19 de março de 2024.

ROBSON SANTA
IZABEL:18526915819
Robson Santa Izabel
Contador - CRC SP-247.538/O-0

Assinado de forma digital por ROBSON
SANTA IZABEL:18526915819
Dados: 2025.03.20 15:22:44 -03'00'

ECOVIS WFA Auditores Independentes S/S
CRC 2SP-043.111/O-9

BRC-III DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
CNPJ 46.027.189/0001-07
(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais)

ATIVO	Notas	2024	PASSIVO	Notas	2024
Ativo circulante		626	Passivo circulante		407
Caixa e equivalentes de caixa	4	449	Taxa de administração a pagar	9	2
Contas a receber de ligueis		177	Distribuição de resultados a pagar	7	400
			Serviços de terceiros a pagar		5
Não circulante		21.156	Patrimônio líquido		21.375
Propriedades para investimentos		21.156	Cotas integralizadas	6.a	21.174
Imóveis concluídos	5	21.156	Lucros acumulados		201
Total do ativo		21.782	Total do passivo e patrimônio líquido		21.782

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 015022/O-3"S"SP

BRC-III DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
CNPJ 46.027.189/0001-07

(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração do resultado

Para o período de 01 de setembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais, exceto o lucro por cota)

	<u>Notas</u>	<u>2024</u>
Receita de alugueis		633
Ajuste a valor justo	5	14
Resultado líquido de atividades imobiliárias		647
Outras receitas/ (despesas) operacionais:		
Rendimentos de aplicações financeiras		9
Despesas com taxa de administração	9	(8)
Serviços de terceiros	10	(44)
Despesas administrativas		(2)
Outras receitas (despesas) operacionais		(1)
Resultado líquido do exercício/período		601
Quantidade de cotas em circulação		204.897
Resultado por cota (em reais)		2,93

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 015022/O-3"S"SP

BRC-III DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
CNPJ 46.027.189/0001-07

(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A)
CNPJ 44.077.014/0001-89

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para o período de 01 de setembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
Integralização de cotas	6.a	21.174	-	21.174
Resultado do exercício		-	601	601
Distribuição de resultados	7	-	(400)	(400)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		<u>21.174</u>	<u>201</u>	<u>21.375</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 015022/O-3"S"SP

BRC-III DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**CNPJ 46.027.189/0001-07****(Administrado pela BR - Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)****CNPJ 44.077.014/0001-89****Demonstração dos fluxos de caixa****Para o período de 01 de setembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024****Método direto****(Valores expressos em milhares de reais)**

Descrição	Notas	01/09/2024
		a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis		456
Receitas financeiras		9
Pagamento da taxa de administração		(6)
Pagamento de fornecedores materiais e serviços		(41)
Outros		(1)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		417
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Pagamento por aquisição de imóveis para investimento,		(21.142)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos		(21.142)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Recebimento por integralização de cotas	7.b	21.174
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento		21.174
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa		449
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		-
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício	4	449

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - DiretoraJoão Delfino Serres Chaves
Contador CRC 015022/O-3"S"SP

**Notas explicativas às demonstrações financeiras para o período
de 01 de setembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024**

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O BRC-III Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pela Lei 8.668 de 25 de junho de 1993 e pela Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, com as alterações introduzidas pelas Resoluções CVM 181/23, 184/23 e 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24 e que revogou a Instrução CVM nº 472/08, e pela Instrução CVM nº 516/11 e Resolução nº 192/23, administrado pela BR – Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário S/A. O Fundo foi constituído conforme instrumento de Constituição e ato do Administrador datado de 29 de março de 2022, iniciando suas operações em 01 de setembro de 2024.

Conforme Artigo 2 do seu regulamento, o Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimentos, ou qualquer outro veículo de investimento, domiciliado ou com sede, conforme o caso, no Brasil, vedada a colocação de Cotas para investidores não permitidos pela legislação vigente.

Na constituição do Fundo foram emitidas 1.000.000 (um milhões) de Cotas em uma única classe, no valor de R\$ 100,00(cem reais) cada uma, perfazendo o montante de R\$100.000.000, com início da oferta em 11 de agosto de 2022 e encerramento da oferta em 06 de agosto de 2024.

O Fundo tem por objeto a aplicação em investimentos de natureza imobiliárias como prédios e imóveis em geral inclusive direitos reais sobre imóveis, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição, cotas de fundos de investimentos e quaisquer outros valores mobiliários desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimentos imobiliários e outros ativos descritos no Artigo 1 – Ativos alvos do seu Regulamento.

2. BASE ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Foram elaboradas de acordo com as normas contábeis, emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e demais normas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

As demonstrações financeiras do período de 01 de setembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 19 de março de 2025.

a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos instrumentos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado.

b. Moeda funcional e de apresentação das Demonstrações Financeiras

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

**Notas explicativas às demonstrações financeiras para o período
de 01 de setembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024**

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

c. Uso de estimativas e julgamentos

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

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

3. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As práticas contábeis, levando em consideração que o Fundo está em fase inicial de suas operações, são abaixo enumeradas no sentido de definir que, naquilo que couber, já estão em prática ou serão rigorosamente observadas nos exercícios subsequentes.

Ativos e passivos financeiros

Reconhecimento e Mensuração: O Fundo reconhece os instrumentos financeiros nas suas demonstrações financeiras quando, e apenas quando, ele se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, e após o reconhecimento inicial, o Fundo mensura os ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, somados aos custos de transação que sejam diretamente atribuídos à aquisição ou emissão do ativo ou passivo financeiro, pelo custo ou pelo custo amortizado, quando esses instrumentos financeiros são classificados de acordo com sua data de liquidação (mantidos até o vencimento e empréstimos e recebíveis).

Classificação: O Fundo classifica os ativos e passivos financeiros na categoria de recebíveis e contas a pagar.

Recebíveis e contas a pagar: são ativos e passivos financeiros com recebimentos e pagamentos fixos, determináveis que não estão cotados em mercado ativo. O Fundo não transaciona ativos ou passivos, classificados como derivativos.

Avaliação de recuperabilidade de ativos financeiros/ estimativa para créditos de liquidação duvidosa: Os ativos financeiros são avaliados a cada data do balanço, identificando se são totalmente recuperáveis ou se há necessidade de registro de “*impairment*” para esses ativos.

BRC-III DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF 46.027.189/0001-07

(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ/MF 44.077.014/0001-89)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o período de 01 de setembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024

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

A provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando existente, é constituída com base na análise dos riscos na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administração do Fundo para cobrir eventuais perdas.

a. Caixa e Equivalentes de caixa

Estão representados por saldo de depósitos bancários à vista do Fundo ou aplicações financeiras de liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras estão representadas por investimentos em cotas de fundos de investimentos.

b. Propriedades para investimento

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

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

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

c. Avaliação do valor recuperável de ativos - "Impairment"

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

d. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

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

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

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

e. Reconhecimento de resultado

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorra independente de recebimento ou pagamento.

BRC-III DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF 46.027.189/0001-07
(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ/MF 44.077.014/0001-89)

**Notas explicativas às demonstrações financeiras para o período
de 01 de setembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024**

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

f. Resultado por cota

O resultado por cota é calculado considerando-se o número de cotas integralizadas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Descrição	2024
Depósitos bancários à vista	11
Aplicações Financeiras	438
Total	449

- (a) O montante de R\$ 11 está representado por depósitos à vista em instituições financeiras de primeira linha.
- (b) As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2024 estão representadas por:

	2024
Itaú Trust DI	438
Total	438

Aplicações financeiras não imobiliárias, no montante de R\$ 438, estão compostas por cotas do Banco Itaú Trust DI, não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do fundo é determinada pelo rendimento em títulos e valores mobiliários investidos e referem-se a títulos de emissão de instituições financeiras de primeira linha e títulos públicos federais.

**Notas explicativas às demonstrações financeiras para o período
de 01 de setembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024**

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

5. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Descrição	2024
Prédio Comercial, situado na Av. Pompéia, 973 e 985 Bairro Pompéia - São Paulo/SP, matrícula nº 122.779 do 2º cartório de registro de imóveis de São Paulo, com área total de construída de 4.771,86 m2.	21.156
	21.156
Descrição	2024
Saldo inicial	-
Aquisições	21.142
Ajuste a valor justo (*)	14
Saldo final	21.156

(*) Método de determinação do valor justo

O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado de compra e venda para atendimento das exigências da Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa descontado estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

A Consult Engenharia e Avaliações Ltda, estabelecida na Rua Nelson Camargo, 393, 1.º andar, em Osasco – SP, empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou para marcação a valor de mercado os imóveis de propriedade do Fundo na data base de novembro de 2024.

A empresa avaliadora adotou as metodologias usuais de avaliação de ativos, notadamente o Método da Renda Fluxo de Caixa Descontado de Aluguel com apoio e aferição através do Método Evolutivo (Custo).

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o período de 01 de setembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024

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

6. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2024 está representado por 204.897 cotas escriturais e nominativas totalmente subscritas e integralizadas, totalizando um capital subscrito de R\$ 21.174.

7. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo tem como política a distribuição mensal aos cotistas, conforme definido no artigo 64, parágrafo 2º e 3º do seu regulamento, com base nas disponibilidades de caixa existentes. O resultado operacional disponível auferido pelo Fundo no semestre, será distribuído aos cotistas, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, a título de antecipação dos resultados semestrais. As distribuições de resultado serão pagas aos titulares de Cotas que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações no 4º (quarto) dia útil do mês do respectivo pagamento de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, de acordo com o parágrafo 1.º do Artigo 64 do seu regulamento, 95% do resultado operacional disponível, apurado em regime de caixa conforme os critérios previstos no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014.

Observado o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, entende-se por Resultado Operacional Disponível do Fundo o valor do recebimento dos aluguéis e demais receitas dos imóveis adquiridos e dos rendimentos, no período, dos valores mobiliários e demais aplicações financeiras do Fundo, deduzidos os encargos, conforme seu Regulamento. No período de 01 de setembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, a distribuição e resultados está assim representada:

Descrição	2024
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	656
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(55)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	601
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(191)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	6
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	-
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	-
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	416
Resultado mínimo a distribuir (95%)	395
Descrição	2024
Saldo inicial não distribuído	-
Rendimentos propostos no exercício	400
Rendimentos pagos no exercício	-
Saldo de distribuição a pagar	400

Notas explicativas às demonstrações financeiras para o período de 01 de setembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024

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

8. RENTABILIDADE

A rentabilidade apresentada considera, além da variação patrimonial da cota, os resultados e rendimentos distribuídos pelo Fundo:

Período	Patrimônio Líquido Médio	Valor Patrimonial da quota	Rentabilidade Média (%)
31 de dezembro de 2024	19.389	104,3234	3,1022%

9. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

A Administradora e a Gestora receberão conjuntamente, pela prestação de serviços de administração e gestão do Fundo, uma taxa única de administração composta por 3 (três) partes:

- O equivalente ao valor dos serviços de escrituração de cotas;
- O valor equivalente aos serviços de controladoria e contabilidade do Fundo;
- Equivalente a 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, aplicado e pago mensalmente à razão de 1/12 avos, observado o valor mínimo mensal de R\$ R\$ 35, atualizados anualmente a partir de 1º de janeiro de 2025, pela variação positiva do IPCA (Índice de preços ao consumidor ampliado-IBGE).

Além da Taxa de Administração e Gestão o Fundo pagará à Administradora e à Gestora uma remuneração baseada na performance dos seus investimentos (Taxa de Performance) que será calculada isoladamente para cada empreendimento desenvolvido pelo Fundo, obedecido os critérios definidos no Artigo 16 do seu regulamento.

A despesa com taxa de administração cobrada no exercício totalizou R\$ 8, representando 0,04% do patrimônio líquido médio do Fundo. O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 2.

10. SERVIÇOS DE TERCEIROS

Descrição	2024
Honorários Advocatícios	(18)
Outros honorários de terceiros	(6)
Honorários contabilidade	(6)
Honorários Avaliações	(1)
Taxa B3	(13)
Total	(44)

**Notas explicativas às demonstrações financeiras para o período
de 01 de setembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024**

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

11. CUSTÓDIA E TESOURARIA

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Consultor Imobiliário:	Unitas Consultoria Imobiliária Ltda
Gestor	BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração de cotas:	BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pela administradora BR Capital DTVM S.A.

12. TRIBUTAÇÃO

Fundo:

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 o Fundo deve atender aos seguintes requisitos:

- i.* Distribuir 95% de seu resultado de caixa aos cotistas a cada semestre;
- ii.* Não investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo;
- iii.* As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado.

Isenção de Imposto de Renda para Pessoas Físicas:

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (ii) Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023)
- (iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

**Notas explicativas às demonstrações financeiras para o período
de 01 de setembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024**

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

(iv) Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. (Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023).

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 incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

13. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Operações com Empresa Ligada à Gestora / Administradora

Foram consideradas como partes relacionadas, administrador e gestor, as empresas BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A e Unitas Consultoria de Empreendimentos Ltda conforme transações descritas na Nota Explicativa nº 11.

14. ESCRITURAÇÃO DAS COTAS EMITIDAS PELO FUNDO

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo estão escrituradas pela BR Capital DTVM S.A.

15. FATORES DE RISCOS

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração do Empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas líquidas provenientes das locações dos imóveis pertencentes ao Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Risco de liquidez

O fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado.

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

**Notas explicativas às demonstrações financeiras para o período
de 01 de setembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024**

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

Riscos Tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos Associados ao Investimento no Empreendimento

i. Risco de desapropriação

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

ii. Risco de sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis pertencentes ao Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

iii. Riscos relativos à atividade comercial

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situam os imóveis pertencentes ao Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.

Demais Riscos

O Fundo e seus imóveis também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

16. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

Gerenciamento de riscos

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos ou derivativos embutidos.

**Notas explicativas às demonstrações financeiras para o período
de 01 de setembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024**

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

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas. As taxas utilizadas são compatíveis com as do mercado.

Adicionalmente, o administrador procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

Risco de Mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedades para investimentos.

Risco de taxa de juros

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 4, as quais estão indexados à variação do CDI, expondo estes ativos às flutuações nas taxas de juros. Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “*hedge*” / “*swap*” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

Risco de liquidez

17. O FUNDO ACOMPANHA O RISCO DE ESCASSEZ DE RECURSOS, ADMINISTRANDO SEU CAPITAL ATRAVÉS DE UM PLANEJAMENTO, MONITORANDO SEUS RECURSOS FINANCEIROS DISPONÍVEIS, PARA O DEVIDO CUMPRIMENTO DE SUAS OBRIGAÇÕES. HIERARQUIA DO VALOR JUSTO

O Fundo aplica a NBC TG 40 e o art. 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da 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 prontos 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 em que está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

BRC-III DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF 46.027.189/0001-07
(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ/MF 44.077.014/0001-89)

**Notas explicativas às demonstrações financeiras para o período
de 01 de setembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024**

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

- **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 art. 7º da Instrução CVM nº 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2024		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de fundos de investimento	-	438	-
Propriedade para investimento	-	-	21.156
Total do ativo	-	438	21.156

18. DEMANDAS JUDICIAIS

No período de 01 de setembro de 2024 a 31 de dezembro de 2024 não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

19. OUTROS SERVIÇOS PRESTADOS PELO AUDITOR INDEPENDENTE

Em atendimento ao disposto na Resolução CVM nº 162/22, de 13.07.2022, informamos que o Fundo não contratou nem teve serviços prestados pela Ecovis WFA Auditores Independentes S.S, com exceção do serviço de auditoria de suas demonstrações financeiras. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, segundo os quais o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

20. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 com potencial para modificar ou de qualquer forma influenciar significativamente os valores desta demonstração financeira.

BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A
ADMINISTRADORA DO BRC III DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A - Diretora

João Delfino Serres Chaves
Contador CRC 015022/O-3"S"SP
