CASSOLA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 57.457.407/0001-60

Aos cotistas e leitores,

Conforme determina a seção III, artigo 69, parágrafo único da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, “a auditoria das demonstrações contábeis não é obrigatória para fundos e classes em atividade há menos de 90 (noventa) dias”.

Dado que o **Cassola Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada** (“Fundo”) iniciou suas atividades em 19 de novembro de 2024 e, portanto, em 31 de dezembro de 2024, estava em atividade há menos de 90 (noventa) dias, apresentamos estas demonstrações contábeis sem o parecer dos auditores.

Para o exercício a findar em 31 de dezembro de 2025, o período dispensado será objeto de auditoria.

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Administradora

Cassola Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 57.457.407/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais

Ativo	**Nota**	**31/12/2024**	**% PL**
Circulante			
Caixas e equivalentes de caixa	**5**	**997**	**107,09%**
Cotas de fundo de renda fixa		997	107,09%
Total do ativo		**997**	**107,09%**

Passivo	**Nota**	**31/12/2024**	**% PL**
Circulante			
Valores a pagar		**66**	**7,09%**
Taxa de administração e gestão	**7**	30	3,22%
Auditoria e custódia		18	1,93%
Taxa de consultoria		18	1,93%
Total do passivo		**66**	**7,09%**
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas	**6**	1.000	107,41%
Lucros acumulados		(69)	(7,41%)
Total do patrimônio líquido	**9**	**931**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**997**	**107,09%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cassola Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 57.457.407/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração do resultado do período de 19 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

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

	Nota	De 19/11/2024 a 31/12/2024
Ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		11
Imposto de renda sobre cotas de fundos	**11**	(3)
	5	**8**
Despesas/receitas operacionais		
Taxa de administração e gestão	**7 e 11**	(40)
Despesas de auditoria e custódia	**11**	(18)
Taxa de consultoria	**11**	(18)
Taxa de fiscalização da CVM	**11**	(1)
		(77)
Lucro líquido do período		**(69)**
Quantidade de cotas em circulação		**1.000**
Lucro por cota - R$		**(69,00)**
Valor patrimonial da cota - R$		**931,40**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cassola Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 57.457.407/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 19 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Em 19 de novembro de 2024		**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas	**6**	1.000	-	**1.000**
Resultado do período		-	(69)	**(69)**
Em 31 de dezembro de 2024	**9**	**1.000**	**(69)**	**931**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cassola Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 57.457.407/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do período de 19 de novembro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais

	De 19/11/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Rendimentos de renda fixa	11
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(10)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(1)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(3)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(3)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas integralizadas	1.000
Caixa líquido das atividades de financiamento	**1.000**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**997**
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	**-**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	**997**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**997**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cassola Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 57.457.407/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 19 de novembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
(*Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)*

1. Contexto operacional

O Cassola Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 175/22, pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 8 de agosto de 2024 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 19 de novembro de 2024.

O Fundo possui uma classe de cotas única (“Classe”), a qual se regerá pelo disposto no regulamento e pela instrução CVM n° 175 de 2022.

É objetivo da Classe proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade das suas cotas, conforme a política de investimento definida no anexo descritivo de cada Classe, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos imóveis-alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em outros ativos; 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 que comporão a carteira da Classe, conforme permitido pelo anexo descritivo.

A Classe se destina exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor, incluindo o artigo 11 da resolução CVM n° 30.

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do administrador, da gestora ou de suas partes relacionadas, nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). A Classe adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM n° 175/2022.

As cotas do Fundo são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoantes às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários, seguindo a Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável e pela resolução CVM nº 175, de 23 de outubro de 2022.

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela administradora da Classe em 24 de março de 2025.

3. Principais práticas contábeis

Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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 período do relatório. 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.

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

a) 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 e passivos 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, em uma das 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.

Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais a Classe tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida

em base de rendimento efetivo.

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

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.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. 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.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

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

II. 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.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3. 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.

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, 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 na demonstração do resultado.

3.4. Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.5. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("certificado de depósito interbancário") com liquidez inferior a 90 dias.

3.6. 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:

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 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.7. Lucro por cota

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

3.8. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

4. Riscos associados à Classe

Não obstante a diligência da Administradora em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados no Regulamento:

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização - O Fundo 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 do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco de Crédito - Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários dos Imóveis ou pelos adquirentes dos Imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários a título de compra e venda destes. Assim, por todo tempo em que os Imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Ativos Imobiliários, o Fundo estará 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 poderão 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 do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Profissionais, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, a Administradora ou o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

Risco tributário - A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a

mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, 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 pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, 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 o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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 distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Risco relacionado ao mercado imobiliário: A performance da Política de Investimento do Fundo depende basicamente das condições observadas no mercado imobiliário. Nos últimos anos, esse setor tem registrado crescimento moderado, o que tem favorecido a manutenção do volume de suas operações. Essa tendência, pode não se manter no futuro, o que representa um risco em relação à efetivação da Política de Investimento do Fundo. Eventual deterioração desse setor, com impactos no valor de mercado dos imóveis e das locações, poderá afetar a efetivação da Política de Investimento do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

Demais riscos presentes na Classe estão disponíveis no regulamento. As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do administrador, do gestor, do distribuidor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC

5. Caixa e equivalente de caixa

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

31 de dezembro de 2024

	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Cotas de fundo de renda fixa		**997**	**107,09%**
FIC FI Itaú Soberano Renda Fixa Simples LP	Itaú-Unibanco	997	107,09%
Total caixa e equivalentes de caixa		**997**	**107,09%**

A Classe possui 718,334812 cotas do Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Soberano Referenciado DI LP, o fundo tem por objetivo buscar retorno aos seus cotistas através de investimentos em ativos financeiros disponíveis nos mercados de renda fixa, negociados no mercado interno, sendo vedada a aplicação em renda variável, derivativos e ativos emitidos no exterior, direta ou indiretamente.

As demonstrações financeiras auditadas do fundo referente ao exercício findo em 30 de abril de 2024 foram emitidas em 3 de julho de 2024 sem modificação de opinião.

No período de 19 de novembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 foram apropriadas receitas no montante de R$ 8, registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa”.

6. Emissão, subscrição, integralização e resgate de cotas

As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio da classe de cotas única, escriturais e nominativas, e são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no regulamento. Todas as cotas emitidas pela Classe garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Emissão e integralização

Na emissão de cotas, deve ser utilizado o valor da cota da Classe em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta da Classe.

A assembleia geral de cotistas que deliberar sobre novas emissões de cotas da Classe definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais cotas.

No período de 19 de novembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 houve integralização de 1.000,000000 cotas no valor de R$ 1.000.

Resgate

Não haverá resgate de cotas da Classe de cotas única senão pela liquidação antecipada da Classe.

No período de 19 de novembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 não houve resgate de cotas.

7. Remuneração dos prestadores de serviço

Taxa de administração e gestão

Pela administração da Classe, nela compreendida as atividades de administração, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, a Classe pagará ao administrador uma taxa de administração, equivalente ao percentual sobre o patrimônio líquido da Classe, conforme a tabela abaixo, observado o valor mínimo mensal de R$ 15.

Taxa de administração	Faixa do patrimônio líquido
0,10% a.a.	Até R$ 200.000
0,07% a.a.	De R$ 200.000 até R$ 500.000
0,05% a.a.	A partir de R$ 500.000

Pela gestão da carteira da Classe, nela compreendida as atividades de gestão dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira, a Classe pagará ao gestor uma taxa de gestão, equivalente a 0,11% ao ano, sobre o patrimônio líquido da Classe, observado o mínimo mensal de R$ 15.

As remunerações devem ser provisionadas diariamente sobre o valor do patrimônio líquido da Classe e pagar mensalmente, por períodos vencidos, até o 2° dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2° dia útil do mês subsequente à data da primeira integralização de cotas.

O valor das taxas acima será atualizado anualmente, a partir de 1° de dezembro de 2024, pela variação positiva do IPCA.

A Classe não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

No período de 19 de novembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 a Classe teve despesas com taxas de administração e gestão no montante de R$ 40, sendo R$ 20 referente a taxa de administração e R$ 20 de taxa de gestão.

8. Distribuição de rendimentos

De acordo com o regulamento, a Classe 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 do período.

No período de 19 de novembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 não houve distribuição de rendimentos a cotistas, o lucro caixa no período está demonstrado no quadro a seguir:

Rendimentos	**2024**
Lucro líquido no período	(69)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	65
Lucro/(prejuízo) base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**(4)**

9. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido da Classe está dividido por 1.000,000000 cotas totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário atualizado em 31 de dezembro de 2024 é de R$ 931,40, perfazendo o montante de R$ 931.

10. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas da Classe (apurada considerando-se os resultados do período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes) foi negativa em 7,10%.

11. Encargos debitados à Classe

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

	De 19/11/2024 a 31/12/2024	
	Valores	**Percentual**
Despesas de IR sobre resgate de títulos de renda fixa	3	0,31%
Taxa de administração e gestão	40	4,13%
Auditoria e custódia	18	1,86%
Taxa de consultoria	18	1,86%
Taxa de fiscalização CVM	1	0,10%
Total	**80**	**8,26%**

Patrimônio líquido médio no período de 19 de novembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 é de R$ 969.

12. Tributação

Da Carteira da Classe

Os rendimentos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário que estão sujeitos a IR.

Aplica-se à carteira da Classe a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em imóveis, em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras da Classe é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos da Classe.

Dos cotistas da Classe

Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, exceto nas seguintes hipóteses:

(i) isenção de IR para pessoas físicas: os rendimentos pagos a pessoas físicas que tenham percentual inferior a 10% da totalidade de cotas da Classe, desde que a Classe de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, 50 cotistas são isentos de imposto de renda na fonte;

(ii) imposto de 15% de IR sobre estrangeiros não localizados em paraíso fiscal: os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraísos fiscais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

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 investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

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. Custódia dos ativos integrantes da carteira

Os títulos e valores mobiliários componentes da carteira da Classe de investimento estão registrados e custodiados na [B]^3 Brasil Bolsa e Balcão. As cotas de fundos de investimento são escriturais e o controle é mantido pelo Administrador do respectiva Classe.

15. Partes Relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre a Classe e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

Valores a pagar	Relacionamento	De 19/11 a 31/12/2024
Taxa de administração	Administradora	15
Taxa de gestão	Gestora	15

Despesas	Relacionamento	De 19/11 a 31/12/2024
Taxa de administração	Administradora	20
Taxa de gestão	Gestora	20

16. Demonstrativo ao valor justo

A Classe aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurado 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 confia o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

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

A 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	-	997	-	997
Total do ativo	**-**	**997**	**-**	**997**

17. Divulgação de informações.

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

18. Alterações estatutárias

Não houve alterações estatutárias no período de 19 de novembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024.

19. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

De acordo com a Instrução CVM nº 162/22, registre-se que a administração, no período, não contratou nem teve serviços prestados pelo auditor da Classe relacionados aos fundos de investimento por ela administrados que não aos serviços de auditoria externa referentes a esses fundos.

20. 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 31 de dezembro de 2024, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472. A Classe já estava adaptada nos termos da Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2023, no momento do início de suas atividades.

21. 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.

Cassola Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 57.457.407/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 19 de novembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
(*Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)*

Robson Christian H. dos Reis	**Marcelo Vieira Francisco**
Contador CRC-1SP214011/O-5	Diretor responsável

* * *