



Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 34.027.774/0001-28

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

Demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 de junho de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

com Relatório dos Auditores Independentes

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII**CNPJ: 34.027.774/0001-28**

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 de junho de 2023
(data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	11

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 34.027.774/0001-28

(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 **Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII (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 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 **Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII** 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 dos resultados

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 8, referente ao valor distribuído pelo Fundo, calculado de acordo com o parágrafo único, art. nº 10 da Lei nº 8.668/1993 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, combinados com as determinações do Regulamento do Fundo, os quais determinam a distribuição dos resultados no percentual mínimo de 95%. O Fundo distribuiu o percentual de resultado de 4,01%, desta forma, não está enquadrado no normativo vigente acima mencionado. 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 Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário

Conforme apresentado na nota explicativa nº 6, os investimentos do Fundo estão substancialmente aplicados em cotas de fundo de investimento imobiliário aberto, negociada em bolsa de valores no montante de R\$ 43.722 mil, que representam 101,28% do patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2024. Essas cotas são registradas inicialmente ao custo de aquisição, incluindo corretagens e emolumentos, sendo valorizadas pelo seu valor justo de realização, ajustadas de acordo com a última cotação diária de fechamento da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, e devido a sua relevância foi considerado 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 a:

- Verificação da totalidade dos ativos;
- Verificação da custódia e existência das cotas de fundo de investimento imobiliário;
- Recálculo das marcações a mercado para validação do valor justo, em conformidade com os preços divulgados na última cotação diária de fechamento de mercado;
- Leitura das demonstrações financeiras auditadas do fundo investido na data base de 31 de dezembro de 2024; e
- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis os procedimentos e metodologias utilizados pela Administração do Fundo 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.

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;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

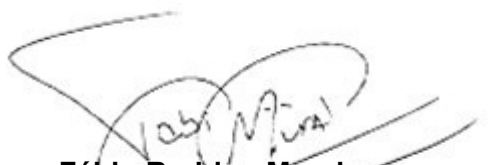
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional 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.

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, 26 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

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota explicativas	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Cotas de fundo de renda fixa	5	23	0,05%	89	0,21%
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Cotas de fundo de investimento imobiliário	6.1.1 e 6.1.2	43.722	101,28%	42.181	100,22%
Total do ativo circulante		43.745	101,33%	42.270	100,43%
Total do ativo		43.745	101,33%	42.270	100,43%
Passivo	Nota explicativas	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Taxa de gestão a pagar	7 e 15	548	1,27%	118	0,28%
Impostos e contribuições a recolher		2	0,00%	33	0,08%
Taxa de administração a pagar	7 e 15	16	0,04%	20	0,05%
Auditoria e custódia		8	0,02%	9	0,02%
Total do passivo criculante		574	1,33%	180	0,43%
Total do passivo		574	1,33%	180	0,43%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		31.397	72,73%	31.397	74,59%
Lucros acumulados		15.195	35,20%	12.386	29,43%
Rendimentos distribuídos		(248)	(0,57%)	(186)	(0,44%)
Amortizações		(2.331)	(5,40%)	(665)	(1,58%)
(-) Gastos com colocação de cotas	9.3	(842)	(1,95%)	(842)	(2,00%)
Total do patrimônio líquido	9.1	43.171	100,00%	42.090	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		43.745	101,33%	42.270	100,43%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações do resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 de junho de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

	<u>Nota explicativas</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>De 28/06/2023 a 31/12/2023</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário	6.1.2	1.989	573
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário	6.1.2	1.541	12.181
		<u>3.530</u>	<u>12.754</u>
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	11	43
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	11	(3)	(10)
		<u>8</u>	<u>33</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas de taxa de gestão	7, 11 e 15	(434)	(182)
Despesas de taxa de administração	7, 11 e 15	(240)	(122)
Despesas advocatícias	11	-	(55)
Despesas de auditoria e custódia	11	(26)	(20)
Taxa de fiscalização da CVM	11	(13)	(4)
Outras receitas e despesas	11	(16)	(18)
		<u>(729)</u>	<u>(401)</u>
Lucro líquido do exercício/período		<u>2.809</u>	<u>12.386</u>
Quantidade de cotas em circulação	9.1	<u>187.650</u>	<u>187.850</u>
Lucro por cota - R\$	9.1	<u>14,97</u>	<u>65,94</u>
Valor patrimonial da cota - R\$	9.1	<u>230,06</u>	<u>224,06</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 50.418.740/0001-10

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

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 de junho de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

	Nota explicativas	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Rendimentos distribuídos	Amortizações	Gastos com colocação de cotas	Total
Em 28 de junho de 2023 (data de início das atividades do Fundo)		-	-	-	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas		31.397	-	-	-	-	31.397
Resultado líquido do período		-	12.386	-	-	-	12.386
Distribuição de rendimentos	8	-	-	(186)	-	-	(186)
Amortizações	9.2	-	-	-	(665)	-	(665)
Gastos com colocação de cotas	9.3	-	-	-	-	(842)	(842)
Em 31 de dezembro de 2023	9.1	31.397	12.386	(186)	(665)	(842)	42.090
Resultado líquido do exercício		-	2.809	-	-	-	2.809
Distribuição de rendimentos	8	-	-	(62)	-	-	(62)
Amortizações	9.2	-	-	-	(1.666)	-	(1.666)
Em 31 de dezembro de 2024	9.1	31.397	15.195	(248)	(2.331)	(842)	43.171

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 50.418.740/0001-10
(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 de junho de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

	31/12/2024	De 28/06/2023 a 31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de renda fixa	11	43
Pagamento de despesas com IR de renda fixa	(3)	(10)
Pagamento de despesas com auditoria e custódia	(27)	(11)
Pagamento de honorários advocatícios	-	(55)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(13)	(4)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(248)	(166)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(16)	15
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(296)	(188)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de cotas de fundos imobiliários (FII)	-	(30.000)
Recebimento de dividendos de cotas de fundos imobiliários (FII)	1.989	573
Caixa líquido proveniente das / (aplicado nas) atividades de investimento	1.989	(29.427)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	-	31.397
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	-	(842)
Amortização de cotas	(1.697)	(665)
Pagamento de rendimentos aos cotistas	(62)	(186)
Caixa líquido proveniente das / (aplicado nas) das atividades de financiamento	(1.759)	29.704
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(66)	89
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período	89	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	23	89
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(66)	89

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 50.418.740/0001-10

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 de junho de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

1 Contexto operacional

O **Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII (Fundo)**, é um fundo de investimento imobiliário regido pelo regulamento, pela Instrução CVM nº 175/2022, pela Instrução CVM nº 516/11 e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993. O Fundo foi constituído em 20 de abril de 2023, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas atividades em 28 de junho de 2023.

O Fundo é destinado a investidores em geral, incluindo, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis, observado que até que o Fundo venha a ser objeto de admissão a listagem e, conforme o caso, também admitido à negociação junto à B3, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de cotistas, investidores profissionais, conforme definidos na Resolução CVM nº 30/2021.

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos na aquisição do ativo alvo e/ou, subsidiariamente, no investimento em outros ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda das distribuições e amortizações advindas do fundo investido, por ele percebidos em razão da exploração do empreendimento imobiliário, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

2 Base de apresentação e elaboração 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.

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.

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 50.418.740/0001-10

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 de junho de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

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

As demonstrações financeiras para o exercício findo a 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 26 de março de 2025.

3 Resumo das principais políticas contábeis materiais 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.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo 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

Data do reconhecimento

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

Reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. 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.

Classificação dos ativos e passivos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros 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.

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 50.418.740/0001-10

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 de junho de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro 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 classificados nessa categoria os outros créditos, quando aplicável.

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

Classificação dos ativos e passivos 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 e valores mobiliários de renda fixa representado por aplicação em cotas de fundos de renda fixa.

Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

Provisões e Contas a Pagar: referem-se a despesas administrativas previstas no regulamento ou acordos contratuais do Fundo e que possuem saldo a pagar em 31 de dezembro de 2023.

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.

(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.

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 50.418.740/0001-10

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 de junho de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

(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 nas demonstrações do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, 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 o Fundo 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 do Fundo. 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 do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou nas demonstrações do resultado.

3.4 Apuração de resultado

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 com liquidez inferior a 90 dias.

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 50.418.740/0001-10

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 de junho de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

3.6 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A administradora do Fundo 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 do Fundo, 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 por cota, apresentado nas demonstrações de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período.

4 Riscos associados diretamente ao Fundo e/ou indiretamente (principais riscos associados aos ativos do Fundo)

(i) 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.

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 50.418.740/0001-10

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 de junho de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

(ii) 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 pelo Fundo Investido, por ele percebidos em decorrência da exploração do empreendimento imobiliário. Assim, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários / usuários do empreendimento imobiliário.

(iii) Risco 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, deverão ser observadas as eventuais restrições de negociação previstas na Resolução CVM nº 160 e alterações posteriores.

(iv) Risco de não distribuição da totalidade das cotas 1ª emissão do Fundo

Caso não sejam subscritas todas as cotas da 1ª Emissão do Fundo, o administrador 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.

(v) 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).

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 50.418.740/0001-10

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 de junho de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

(vi) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, 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.

(vii) Risco da administração do empreendimento imobiliário por terceiros

Considerando que o objetivo do Fundo consiste na aquisição do ativo alvo que, por sua vez, detém predominantemente o empreendimento imobiliário, bem como que a administração deste poderá ser realizada por terceiros e/ou empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração do empreendimento imobiliário que considere adequadas.

(viii) Risco de 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.

(ix) Riscos ambientais

Ainda que o empreendimento imobiliário se situe em região urbana dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(x) Riscos desapropriação

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

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 50.418.740/0001-10

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 de junho de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

(xi) Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do 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. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

(xii) Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho do ativo alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

(xiii) Riscos relativos à aquisição dos imóveis

Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso eles não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

(xiv) Propriedade das cotas e não dos imóveis

Tendo em vista que a carteira do Fundo será constituída, predominantemente, pelo ativo alvo, qual seja, cotas de emissão do fundo investido, cabe destacar que a propriedade das cotas não confere aos cotistas a propriedade direta sobre as cotas do fundo investido e/ou sobre o empreendimento imobiliário. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 50.418.740/0001-10

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 de junho de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

(xv) Risco em função do registro

As ofertas que venham a ser distribuída sob o rito de registro automático nos termos da Resolução CVM nº 160 e alterações posteriores, serão registradas automaticamente perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo coordenador líder não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

5 Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de R\$ 23 (R\$ 89 em 31 de dezembro de 2023) apresentado em disponibilidades está representado por aplicações financeiras em cotas de fundos de investimentos em renda fixa, conforme quadro abaixo:

Em 31 de dezembro de 2024			
Nome do Fundo	Administradora	Saldo contábil	% sobre PL
FI RF BRL Soberano Referenciado DI LP	BRL Trust DTVM S.A.	23	0,05%

Em 31 de dezembro de 2023			
Nome do Fundo	Administradora	Saldo contábil	% sobre PL
FI RF BRL Soberano Referenciado DI LP	BRL Trust DTVM S.A.	89	0,21%

O Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Soberano DI Longo Prazo, iniciou suas atividades em 01 de fevereiro de 2022, sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado, regido pela Instrução nº 555 da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), de 17 de dezembro de 2014 (atualmente regido pela Resolução CVM nº 175/22), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. 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. O fundo destina-se a receber aplicações exclusivamente de investidores profissionais, sem restrição de categorias de investidores e/ou segmentos, que pretendem retorno compatível com investimentos de renda fixa, assumindo o menor risco possível na escala de risco dos fundos de investimento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 11, registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa”.

No período findo em 31 de dezembro de 2023 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 43, registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa”.

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 50.418.740/0001-10

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 de junho de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

6 Aplicações financeiras**6.1 De natureza imobiliária****6.1.1 Cotas de fundo de investimento imobiliário (FII)**

A aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário no montante de R\$ 43.722 (R\$ 42.181 em 31 de dezembro de 2023), classificada como ativo financeiro para negociação e registrada ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas do fundo investido do último dia útil de cada mês, divulgada na B3, independentemente do volume de cotas negociado.

A aplicação está assim representada:

Fundo	Quantidade	Em 31 de dezembro de 2024	
		Saldo contábil	% Participação
FOF JHSF PRIVATE FII	292.883,00	43.722	101,28%

Fundo	Quantidade	Em 31 de dezembro de 2023	
		Saldo contábil	% Participação
FOF JHSF PRIVATE FII	292.883,00	42.181	20,41%

O FOF JHSF Private FII – Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo Investido), foi constituído em 17 de maio de 2023, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas atividades em 28 de junho de 2023. O Fundo Investido é destinado a investidores profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 30/2021. O Fundo Investido tem por objetivo aplicar em cotas de emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Cidade Jardim, inscrito no CNPJ sob o nº 15.447.110/0001-73, nos termos do regulamento.

As demonstrações financeiras do Fundo Investido de 31 de dezembro de 2024 foram auditadas por auditores independentes que emitiram relatório data de 21 de março de 2025, sem modificação de opinião.

6.1.2 Movimentação das aplicações financeiras de natureza imobiliária:

Movimentação do exercício/período	31/12/2024	De 28/06/2023 a 31/12/2023
Saldo inicial	42.181	-
Aplicações em cotas de fundos imobiliários	-	30.000
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo imobiliário	1.541	12.181
Saldo final	43.722	42.181

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 50.418.740/0001-10

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 de junho de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo apropriou a título de rendimentos o montante de R\$ 1.989, proveniente das aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário.

No período findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo apropriou a título de rendimentos o montante de R\$ 573, proveniente das aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário.

7 Encargos e taxa de administração

a) Taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de gestão, administração, escrituração, custódia e serviços qualificados do Fundo, o Fundo pagará ao administrador uma taxa de administração, equivalente a 1,55% (cento e cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20, valor este que será atualizado anualmente, a partir data da integralização de cotas da 1ª emissão, pela variação positiva do IPCA.

A taxa de administração prevista acima, devem ser provisionadas diariamente (em base de 252 (duzentos e cinquenta e dois dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à data da integralização de cotas da 1ª emissão.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve reconhecimento de taxa de administração e gestão no valor de R\$ 240 e R\$ 434, respectivamente.

No período findo em 31 de dezembro de 2023, houve reconhecimento de taxa de administração e gestão no valor de R\$ 122 e R\$ 182, respectivamente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a título de despesa com taxa de administração e gestão, o Fundo apresenta remanescente a liquidar o montante de R\$ 16 e R\$ 548, respectivamente

Em 31 de dezembro de 2023 a título de despesa com taxa de administração e gestão, o Fundo apresenta remanescente a liquidar o montante de R\$ 20 e R\$ 118, respectivamente.

b) Taxa de performance

Adicionalmente, o gestor fará jus a taxa de performance em virtude do desempenho do Fundo. Nesse sentido, a taxa de performance será paga ao gestor sempre que houver pagamentos aos cotistas autorizados pelo regulamento (inclusive rendimentos), desde que o valor total do capital integralizado de cotas do Fundo, corrigido pelo benchmark a partir da data da respectiva integralização, tenha sido totalmente restituído aos cotistas por meio de amortizações, pagamentos ou resgates de suas cotas. A taxa de performance será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$TP = 20\% * [Va(\sum i \text{ Corrigido} - \sum p \text{ Corrigido})]$$

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 50.418.740/0001-10

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 de junho de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

Sendo:

TP = Taxa de performance;

Va = valor total que está sendo distribuído aos cotistas subordinados a qualquer título, incluindo, mas não se limitando a (a) rendimentos pagos pelos investimentos detidos pelo Fundo; (b) amortização de cotas; e/ou (c) resgate de cotas subordinadas, por ocasião da liquidação do Fundo;

$\sum i$ Corrigido = somatório de todos os valores pagos pelos cotistas subordinados a título de integralização de cotas subordinadas, corrigidos pelo benchmarking do Fundo desde a data da respectiva integralização até a data de cálculo da taxa de performance do período; e

$\sum p$ Corrigido = somatório de todos os pagamentos anteriormente realizados pelo Fundo aos cotistas subordinados, conforme definido em Va acima, corrigidos pelo benchmarking do Fundo desde a data em que forem efetuados até a data de cálculo da taxa de performance do período.

A taxa de performance será calculada e provisionada diariamente, baseada no número de dias úteis do “período de apuração” da taxa de performance abaixo descrito, após a dedução de todas as despesas devidas pelo Fundo, incluindo a taxa de administração estabelecida acima e a própria taxa de performance provisionada, porém ainda não paga, de modo a que seus efeitos reflitam no valor da cota.

O “período de apuração” da taxa de performance será semestral, iniciando-se o primeiro período em 1º de janeiro e encerrando-se em 30 de junho e o segundo período em 1º de julho e encerrando-se em 31 de dezembro de cada ano.

Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 28 de junho de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023 não houve despesa com taxa de performance.

8 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da reserva de contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 50.418.740/0001-10

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 de junho de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2024	De 28/06/2023 a 31/12/2023
Lucro líquido do período	2.809	12.386
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	(1.541)	(12.181)
Receitas e despesas operacionais não transitadas pelo caixa	279	148
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	1.547	353
Rendimentos retidos no exercício/período	(1.485)	(167)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(1.485)	(167)
Rendimentos apropriados	62	186
Rendimentos brutos pagos no exercício/período	62	186
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da Lei nº 8.668/93)	4,01%	52,69%

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período considerando-se o rendimento distribuído no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no exercício foi de 0,33% (0,74% em 31 de dezembro de 2023).

9 Patrimônio líquido

9.1 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo está composto de 187.650 cotas (187.650 cotas em 31 de dezembro de 2023) com valor de R\$ 230,06 (duzentos e trinta reais e seis centavos) (R\$ 224,30 (duzentos e vinte e quatro reais e trinta centavos em 31 de dezembro de 2023) cada, totalizando R\$ 43.171 (R\$ 42.090 em 31 de dezembro de 2023).

9.2 Cotas amortizadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve amortização de cotas no montante de R\$ 1.666, registrada em conta redutora no patrimônio líquido.

No período findo em 31 de dezembro de 2023, houve amortização de cotas no montante de R\$ 665, registrada em conta redutora no patrimônio líquido.

9.3 Gastos com colocação de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve gastos com colocação de cotas.

No período findo em 31 de dezembro de 2023, houve gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 842, registrado em conta redutora no patrimônio líquido.

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 50.418.740/0001-10

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 de junho de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

10 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do fundo calculada considerando-se o resultado do período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de 4,292% (49,14% em 31 de dezembro de 2023).

11 Encargos debitados ao Fundo

Descrição dos encargos	31/12/2024		De 28/06/2023 a 31/12/2023	
	Saldo	% PL	Saldo	% PL
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(3)	(0,01%)	(10)	(0,04%)
Despesas advocatícias	-	-	(55)	(0,21%)
Despesas de auditoria e custódia	(26)	(0,08%)	(20)	(0,08%)
Despesas de taxa de administração	(240)	(0,77%)	(122)	(0,47%)
Despesas de taxa de gestão	(434)	(1,39%)	(182)	(0,69%)
Taxa de fiscalização da CVM	(13)	(0,04%)	(4)	(0,02%)
Outras receitas e despesas	(16)	(0,05%)	(18)	(0,07%)
Total	(732)	(2,35%)	(411)	(1,57%)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período no valor de R\$ 31.197.

No período findo em 31 de dezembro de 2023, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período no valor de R\$ 26.197.

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 nº 1.585.

13 Demandas judiciais

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

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 50.418.740/0001-10

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 de junho de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

14 Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, são prestados pela própria administradora.

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

15 Partes relacionadas

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

Taxa de administração	Instituição	Relacionamento	31/12/2024	31/12/2023
Despesa	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	240	122
Valores a pagar	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	16	20

Taxa de gestão	Instituição	Relacionamento	31/12/2024	31/12/2023
Despesa	Invista Real Estate Ltda.	Gestora	434	182
Valores a pagar	Invista Real Estate Ltda.	Gestora	548	118

16 Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº516/11.

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 50.418.740/0001-10

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 de junho de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo respectivamente:

Descrição dos ativos	31/12/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de renda fixa	23	-	-	23
Cotas de fundo de investimento imobiliário	43.722	-	-	43.722
Total do ativo	43.745	-	-	43.745

Descrição dos ativos	31/12/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de renda fixa	89	-	-	89
Cotas de fundo de investimento imobiliário	42.181	-	-	42.181
Total do ativo	42.270	-	-	42.270

17 Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas do Fundo estão disponíveis na sede da administradora, no endereço eletrônico www.brtrust.com.br, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (B3).

18 Alterações estatutárias

Em 23 de agosto de 2023, por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas, houve deliberação e aprovação sobre a autorização do Fundo para aplicar em cotas do Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Referenciado DI Longo Prazo e/ou Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Soberano Referenciado DI Longo Prazo, em razão da potencial existência de conflito de interesses.

Em 09 de agosto de 2024, por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas, houve deliberação e aprovação sobre as demonstrações financeiras auditadas referente ao período de 28 de junho de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023.

19 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto aos auditores independentes responsáveis pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

Invista SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 50.418.740/0001-10

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 28 de junho de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

20 Outros assuntos

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.

Até a data destas demonstrações financeiras, o Fundo ainda não estava adaptado, a Administradora está avaliando os impactos da nova Resolução no Fundo.

21 Eventos subsequentes

Não identificamos eventos subsequente a serem divulgados nessas demonstrações financeiras.

* * *

Luiz Carlos Altemari
Contador CRC-1SP16561-7

Marcelo Vieira Francisco
Diretor Responsável