

BRAZIL REALTY
Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 14.074.706/0001-02
(Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda.)
(CNPJ nº 00.329.598/0001-67)

Demonstrações Financeiras de
31 de dezembro de 2024

BRAZIL REALTY

Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda.)

(CNPJ nº 00.329.598/0001-67)

Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2024

Conteúdo

Relatório dos Auditores Independentes	3 - 5
Balanço patrimonial	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	8
Demonstração dos fluxos de caixa	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10 - 32



AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.

Av. das Américas, nº 3.333 – Sala 1012 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ

CEP.: 22.631-003 – Telefax.: 2252.2160, 2252.2169 e 2253.8953

Site: www.audipecauditoria.com.br / E-mail: audipec@audipecauditoria.com.br

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos

Cotistas e à Administradora do

Brazil Realty Fundo de Investimento Imobiliário

São Paulo – SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do **Brazil Realty Fundo de Investimento Imobiliário** (“FUNDO”), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base para abstenção de opinião

Limitação de escopo sobre investimento em ações de companhias fechadas

Conforme divulgado na nota explicativa nº 4.a às demonstrações financeiras, o Fundo possui o montante de R\$ 263.762 mil investidos em ações de companhias fechadas, representando 43,10% de seu patrimônio líquido. Até a emissão de nosso relatório, não tivemos acesso às demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2024 das investidas; ao laudo de avaliação do valor justo atualizado da companhia MG I Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda. e demais premissas utilizadas na precificação dessa investida. Adicionalmente, até o final de nossos trabalhos não foi possível proceder à revisão dos papéis de trabalho dos auditores independentes responsáveis pelas auditorias das companhias investidas. Como consequência dessa limitação de escopo, não nos foi possível evidências de auditoria apropriadas e suficientes sobre o valor do investimento, bem como a necessidade de eventuais ajustes que pudessem refletir nas demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2024.



AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.

Av. das Américas, nº 3.333 – Sala 1012 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ

CEP.: 22.631-003 – Telefax.: 2252.2160, 2252.2169 e 2253.8953

Site: www.audipecauditoria.com.br / E-mail: audipec@audipecauditoria.com.br

Limitação de escopo sobre investimento em cotas de fundos de investimento

Conforme divulgado na nota explicativa nº 4.b às demonstrações financeiras, o Fundo possui o montante de R\$ 95.207 mil investidos em cotas de fundos de investimento, representando 11,40% de seu patrimônio líquido. Até a emissão de nosso relatório, não tivemos acesso às demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2024 de fundos investidos, que são materiais para a conclusão dos nossos exames. Adicionalmente, até o final de nossos trabalhos não foi possível proceder à revisão dos papéis de trabalho dos auditores independentes responsáveis pelas auditorias desses fundos investidos. Como consequência dessa limitação de escopo, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes sobre o valor do investimento, bem como a necessidade de eventuais ajustes que pudessem refletir nas demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2024.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento em participações 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.



AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.

Av. das Américas, nº 3.333 – Sala 1012 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ

CEP.: 22.631-003 – Telefax.: 2252.2160, 2252.2169 e 2253.8953

Site: www.audipecauditoria.com.br / E-mail: audipec@audipecauditoria.com.br

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

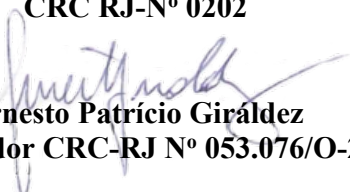
Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido aos assuntos descritos na seção intitulada “Base para abstenção de opinião sobre as demonstrações financeiras”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas 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.

Rio de Janeiro, 28 de março de 2025.

AUDIPEC – AUDITORIA E PERÍCIA CONTÁBIL S/S.

CRC RJ-Nº 0202


Ernesto Patrício Giráldez

- Contador CRC-RJ Nº 053.076/O-2 -

BRASIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 14.074.706/0001-02

Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Demonstração da Posição Financeira em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

ATIVO	31/12/2024			31/12/2023		
	Quant	R\$	% sobre o patrimônio líquido	Quant	R\$	% sobre o patrimônio líquido
CIRCULANTE		433.459	54,55		359.865	86,12
Disponibilidades		84	0,01		706	0,17
Conta movimento		84	0,01		706	0,17
Títulos e valores mobiliários		433.080	54,50		358.969	85,90
Ações de companhias fechadas		342.520	43,10		263.762	63,12
MG I Desenvolvimento Imobiliário SPE	142.886.458	148.820	18,73	142.886.458	148.820	35,61
Brazil Realty Empreendimentos S.A.	9.935.262	193.700	24,38	9.935.262	114.942	27,51
Cotas de fundo de investimento		90.560	11,40		95.207	22,78
Reag Renda Imobiliária FII	329.889	33.755	4,25	329.889	33.487	8,01
Iron Capital Real Estate FII	27	1.749	0,22	27	1.366	0,33
FII HOUSI	15.743	1.375	0,17	15.743	1.423	0,34
IC Loteamento e Recebíveis FII	610.257	45.489	5,72	610.257	58.325	13,96
Santander Soberano	-	-	-	16.098	606	0,15
Avenca FIP	871	8.192	1,03	-	0	-
Valores a receber		295	0,04		190	0,05
Outros valores a receber		288	0,04		190	0,05
Despesas antecipadas		7	0,00		-	-
NÃO CIRCULANTE		361.559	45,50		58.307	13,95
Propriedade para investimento		361.559	45,50		58.307	13,95
Terrenos		361.559	45,50		58.307	13,95
TOTAL DO ATIVO		795.018	100,05		418.172	100,07
PASSIVO						
CIRCULANTE		398	0,05		303	0,07
Valores a pagar		398	0,05		303	0,07
Taxa de administração		133	0,02		71	0,02
Taxa de gestão		169	0,02		107	0,03
Taxa de custódia		33	0,00		18	0,00
Auditoria		57	0,01		79	0,02
Taxa de escrituração		6	0,00		28	0,01
TOTAL DO PASSIVO		398	0,05		303	0,07
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		794.620	100,00		417.869	100,00
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PASSIVO		795.018	100,05		418.172	100,07

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRASIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**CNPJ: 14.074.706/0001-02**

Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Demonstração do Resultado do Período**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023***(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário da cota)*

	31/12/2024	31/12/2023
Resultado dos ativos de natureza imobiliária	382.010	(27.253)
Valorização/desvalorização de ações de companhias fechadas	78.758	-
Valorização/desvalorização de imóveis	303.252	-
Ajuste a valor justo de ações de companhias fechadas	-	(29.626)
Ajuste ao valor justo	-	2.373
Resultado dos outros ativos financeiros	(671)	(3.333)
Ajuste de cotas de fundo de investimentos	(671)	(3.333)
Outras receitas e despesas operacionais	-	-
Outras receitas operacionais	-	-
Demais despesas	(10.843)	(16.401)
Despesa de taxa de administração	(1.313)	(885)
Despesa de taxa de gestão	(1.066)	(1.338)
Despesa de taxa de custódia	(235)	(221)
Despesa de auditoria	(70)	(121)
Despesa de advogados	(2.263)	(2.990)
Despesa de consultoria	(567)	(252)
Despesa de taxa de fiscalização CVM	(52)	(40)
Despesas de serviços de escrituração	(61)	(61)
Despesa BM&F Bovespa	-	(6)
Despesa Taxa Anbima/Anbid	(5)	(6)
Despesas diversas	(5.176)	(10.465)
Despesas de serviços de avaliação	(35)	(16)
Lucro/Prejuízo líquido do exercício	370.496	(46.987)
Quantidade de cotas integralizadas	43.704.163,227829	17.849.248,740000
Lucro/Prejuízo líquido por cota integralizada - R\$	0,12	(2,63)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRASIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**CNPJ: 14.074.706/0001-02**

Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67

Demonstração da Muta  o do**Exerc  cios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023***(Valores expressos em milhares de reais)*

	Cotas de investimentos subscritas	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021	439.617	(6.877)	432.740
Emissão de cotas	17.579		17.579
Prejuízo líquido do exercício		(3.312)	(3.312)
Saldo em 30 de dezembro de 2022	457.196	(10.189)	447.007
Emissão de cotas	17.849		17.849
Prejuízo líquido do exercício		(46.987)	(46.987)
Saldo em 30 de dezembro de 2023	475.045	(57.176)	417.869
Emissão de cotas	6.255		6.255
Prejuízo líquido do exercício		370.496	370.496
Saldo em 31 de dezembro de 2024	481.300	313.320	794.620

As notas explicativas s  o parte integrante das demonstra  es financeiras.

BRASIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**CNPJ: 14.074.706/0001-02**

Administrado pela Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 00.329.598/0001-67**Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método indireto****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023***(Valores expressos em milhares de reais)*

	31/12/2024	31/12/2023
Ajustes do lucro líquido		
Prejuízo líquido do exercício	370.496	(46.987)
(-) Resultado dos títulos e valores mobiliários	671	3.333
(-) Resultado com ações de companhias de capital fechado	(78.758)	29.626
(-) Ajuste ao valor justo de imóveis	(303.252)	(2.373)
(+) Taxa administrativa não liquidada	133	71
(+) Taxa de gestão não liquidada	169	107
(+) Taxa de custódia não liquida	33	18
(+) Auditoria não liquidada	57	79
(+) Escrituração não liquidada	6	28
Lucro líquido ajustado	(10.445)	(16.098)
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(Aumento) títulos e valores mobiliários	3.976	5.528
(Aumento) valores a receber	(105)	5
(Redução) em valores a pagar	(303)	(6.856)
Caixa líquido das atividades operacionais	(6.877)	(17.421)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Cotas integralizadas, líquido dos gastos com colocação de cotas	6.255	17.849
Caixa líquido das atividades de financiamento	6.255	17.849
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(622)	428
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(622)	428
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	706	278
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	84	706

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda. - CNPJ: 00.329.598/0001-6)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O **Brazil Realty Fundo de Investimento Imobiliário**, é um fundo imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, dividido em cotas, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio regido pelo regulamento que lhe forem aplicáveis.

O fundo tem prazo de duração indeterminado, é destinado exclusivamente a investidores profissionais. O fundo foi constituído em 22 de julho de 2011 e iniciou suas atividades em 29 de janeiro de 2016.

O fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio da alocação de recursos nos Ativos Alvos e nos Ativos de renda fixa.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da instituição administradora e/ou gestora, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas consonante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo as Instruções CVM nº 516/11 e 517/11 consubstanciadas pela Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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

As demonstrações financeiras apresentadas são referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e comparativas com o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a) Apuração dos resultados

As receitas e as despesas são apropriadas de acordo como regime de competência.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda. - CNPJ: 00.329.598/0001-6)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

b) Caixa e equivalente de caixa

Incluem saldos em conta movimento, e se aplicável, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificativo de mudança de seu valor de mercado e com prazos de vencimento inferior a 90 dias.

c) Cotas de fundo de investimento

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pela variação no valor das cotas informada pelos administradores dos respectivos fundos de investimento, e estão classificados na categoria de "Títulos para negociação". A valorização e a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em "Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento".

d) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas inicialmente pelo seu custo de aquisição, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. No encerramento do exercício do Fundo, as propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por especialista externo contratados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

e) Classificação de instrumentos financeiros

Instrumento financeiro é qualquer contrato que dê origem a um ativo financeiro para a entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial para outra sociedade.

I. Classificação dos instrumentos financeiros

Data de reconhecimento

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

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 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.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda. - CNPJ: 00.329.598/0001-6)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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 de resultado): o ativo financeiro deve ser mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes se ambas as condições forem atendidas:
 - a) O ativo financeiro for mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
 - b) Os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, afluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto;
- Ativos financeiros mantidos até o vencimento: o ativo deve ser mensurado ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas:
 - a) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e
 - b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, afluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento, com natureza de instrumento de patrimônio para o emissor.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda. - CNPJ: 00.329.598/0001-6)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo valor de aquisição e atualizados, pelos respectivos valores de cotas, divulgados pelo respectivo Administrador.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento foram registradas em "Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento".

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 pelo fundo.

II. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo

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, exceto aqueles mensurados ao custo amortizado, cujo valor não possa ser apurado de forma suficiente.

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 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 ativos, transparente e significativo.

Caso não exista valor 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 do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de riscos associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução do valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio de utilização de taxa efetiva de juros.

Mensuração dos passivos financeiros

Em geral os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda. - CNPJ: 00.329.598/0001-6)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

A taxa efetiva de juros é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação a totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente.

Reconhecimento de variação de valor justo

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

São operações de compra com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

III. Lucro/Prejuízo por cota

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

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

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com prazo de vencimento superior a 365 dias).

Os valores contábeis dos ativos são revisados a cada data de balanço para avaliar se há indícios de *impairment* que possam indicar a necessidade de reconhecimento de provisão para perda por redução ao valor recuperável do investimento.

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

a) Ações de companhias de capital fechado

Títulos para negociação	Saldo em 31 de dezembro de 2024			Saldo em 31 de dezembro de 2023		
	Quant.	Valor de custo	Valor de Mercado	Quant.	Valor de custo	Valor de Mercado
MG I SPE	142.886.458	128.684	148.820	142.886.458	110.502	148.820
Brazil Realty S.A.	9.935.262	182.704	193.700	9.935.262	103.946	114.942
Total			342.520			263.762

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda. - CNPJ: 00.329.598/0001-6)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

• **MG I Desenvolvimento Imobiliário SPE**

A sociedade tem por objeto social assumir a iniciativa da incorporação imobiliária nos termos da Lei nº 4.591/64, aquisição de imóveis, construir e alienar as unidades autônomas, lançar à público, podendo, ao final, negociar os recebíveis decorrentes das alienações ou realizar as locações das mesmas, além de participar no capital social de outras sociedades.

A Companhia tem sede e foro na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida do Contorno, nº 6594, 15º andar - parte, Bairro Lourdes, CEP: 30.110-044, podendo por deliberação da Diretoria, criar e extinguir filiais, sucursais, agências, depósitos e escritórios de representação em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

O prazo de duração da sociedade será indeterminado.

A empresa controla a companhia Minas Gerais II Desenvolvimento Imobiliário S.A. que por sua vez detém 69,5% do terreno "Campo do Meio". O imóvel está situado no início do Marco A localizado na margem do córrego Antônio Pequenino em Contagem – MG, com área de 76.000,00 m2.

Conforme 7ª alteração do contrato social divulgado na junta comercio do Estado de Minas Gerais em 21 de fevereiro de 2022, os sócios deliberaram por unanimidade, entre outros assuntos, em: (i) TRANSFORMAÇÃO DO TIPO SOCIETÁRIO DE SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA PARA SOCIEDADE POR AÇÕES. Foi aprovada a transformação do tipo societário da sociedade empresária limitada MGI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. para sociedade por ações de capital fechado, que passa a adotar a denominação social de MGI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A., com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (JUCEMG). Desse modo, opera-se a mudança da forma societária da Sociedade, sem que a referida transformação implique em interrupção na existência da Sociedade e nos negócios ora em curso, ficando a MGI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A. com a mesma escrituração da MGI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., atendidas as exigências fiscais e contábeis, situação está que, os acionistas reconhecem e aprovam sem restrições. A MGI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A. continuará, sem qualquer dissolução de continuidade, como titular de todos os direitos e obrigações pertinentes à MGI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA; AJUSTES NECESSÁRIOS AO CAPITAL SOCIAL EM VIRTUDE DA TRANSFORMAÇÃO EM SOCIEDADE POR AÇÕES. Em virtude da transformação havida, o capital social atual da sociedade é de R\$204.963.400,00 (duzentos e quatro milhões, novecentos e sessenta e três mil e quatrocentos reais), dividido em 204.963.400 (duzentos e quatro milhões, novecentos e sessenta e três mil e quatrocentas) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, passa a ser dividido em 204.963.400 (duzentos e quatro milhões, novecentos e sessenta e três mil e quatrocentas) ações nominativas ordinárias com direito à voto, sem valor nominal, representativas do capital social da Companhia, recebendo cada acionista um número de ações exatamente proporcional à sua participação societária anterior, sem qualquer acréscimo ou prejuízo.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda. - CNPJ: 00.329.598/0001-6)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

• Brazil Realty Empreendimentos SA

Brazil Realty Empreendimentos S.A é uma sociedade por ações de capital fechado, tem por objeto social (i) o financiamento de projetos de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza; (ii) a participação em Companhias que tenham por objeto social atividade de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza; (iii) prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário, incluindo aquisição de carteiras imobiliárias; e (iv) compra e venda de bens imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais, a locação e administração.

b) Cotas de fundo de investimento

O saldo das aplicações em cotas de fundos de investimentos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, foram assim apresentadas:

Títulos para negociação	Saldo em 31 de dezembro de 2024			Saldo em 31 de dezembro de 2023		
	Quant.	Valor unitário da cota	Valor total	Quant.	Valor unitário da cota	Valor total)
Reag Renda Imobiliária FII	329.889	102,323539	33.755	329.889	101,508547	33.487
Acura Gestora de Recursos Ltda.	36	48.805,593112	1.749	27	50.494,140439	1.366
FII HOUSI	15.743	87,350000	1.375	15.743	90,400000	1.423
IC Loteamento FII	510.743	95,574472	45.489	610.257	95,574472	58.325
Santander Soberano	-	-	-	16.098	37,628178	606
Avenca FIP	871	9.407,363918	8.192	-	-	-
Total			90.560			95.207

As cotas de fundo de investimento são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pelas Instituições Financeiras custodiantes dos fundos onde os recursos são aplicados. Na hipótese de não divulgação das cotas, serão utilizadas as cotas do dia imediatamente menor anterior.

Durante o exercício fundo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 671 (2023: R\$ 3.333), como resultado de cotas de Fundos de investimento, como demonstrado no quadro da demonstração do resultado na rubrica de "Valorização de aplicação em cotas de fundo de investimento".

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda. - CNPJ: 00.329.598/0001-6)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

5. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

a) Relação dos terrenos

<u>Descrição do empreendimento</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>Valor Contábil</u>		<u>31/12/2023</u>
		<u>Aquisição</u>	<u>Valor justo</u>	
Mountain View	361.559	-	303.252	58.307

b) Descrição dos terrenos

- **Mountain View (Residencial)**

O empreendimento imobiliário MOUNTAIN VIEW RESIDENCIAL será um residencial do programa Minha Casa Minha Vida, sendo desenvolvido em parceria com uma construtora de Minha Casa Minha Vida, localizado próximo à Rua dos Industriários, Cidade de Nova Lima – MG. O empreendimento compreende área privada total de 121.528 m², área vendável total de 106.945 m² totalizando 2.701 unidades com tamanho médio de 45 m².

- **Mountain View (Loteamento)**

O empreendimento imobiliário MOUNTAIN VIEW LOTEAMENTO, oferecerá loteamento popular aberto localizado próximo à rua dos Industriários, cidade Nova Lima – MG. O empreendimento compreende área prova total de 378.472 m², o tamanho médio das unidades é 300 m², perfazendo 1.262 unidades.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o fundo ajustou a carteira pelo valor justo suportado por Laudo de avaliação elaborado pela empresa UHY Bendoraytes & Cia, emitido em 15 de dezembro de 2024.

6. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda. - CNPJ: 00.329.598/0001-6)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

7. GERENCIAMENTO DOS RISCOS

- (i) **Risco de crédito** - A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.
- (ii) **Risco de Liquidez** – Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.
- (iii) **Risco de mercado** – Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliários. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Poderão constar no patrimônio do Fundo para consecução de seu objetivo da sua Política de Investimento:

- I. Ativos Alvos, os quais deverão ser selecionados e analisados pela Gestora e aprovados pelo Comitê de Investimentos; e
- II. Ativos de Renda Fixa, os quais deverão ser selecionados e analisados pela Gestora e aprovados pelo Comitê de Investimentos.

Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- I. Não poderão integrar o ativo da Instituição Administradora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- II. Não comporão a lista de bens e direitos do Instituição Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

Não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Instituição

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda. - CNPJ: 00.329.598/0001-6)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido de R\$ 797.252 (R\$ 417.869 em 2023) está composto por 43.704.163,227829 (43.072.979,426355 em 2023) cotas totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de 18,181791.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve amortização/resgate de cotas.

9. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no SF – Modulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

10. RENTABILIDADE

O patrimônio líquido médio no exercício, valor da cota e rentabilidade estão apresentadas abaixo:

	Cotas - rentabilidade		
	Patrimônio Líquido	Rentabilidade Período	
	médio	Valor da cota	%
Exercício findo em 31/12/2024	612.594	18,181791	87,41
Exercício findo em 31/12/2023	447.687	9,701430	(10,17)

11. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Observados eventuais reinvestimentos e/ou a securitização de créditos imobiliários de titularidade do Fundo visando o reinvestimento, o Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento.

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 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 no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas.

Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos cotistas nos termos desse regulamento aqueles que sejam cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda. - CNPJ: 00.329.598/0001-6)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

O Administrador, mediante deliberação dos Cotistas do Fundo, visando arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, poderá sugerir a formação de uma Reserva de Contingência, mediante a retenção de até 30% (trinta por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

RENDIMENTOS	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	370.496	(46.987)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimentos	(303.252)	-
Valorização de aplicação em cotas de fundos de investimento	671	3.333
Valorização/desvalorização de ações de companhias fechadas	(78.758)	29.626
Passivo não liquidado	398	303
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	(10.445)	(13.725)
Retenção de rendimentos - até 5%	(522)	(686)
(-) Parcela dos rendimentos retidos pelo Fundo	(522)	(686)
Rendimentos declarados	-	-
Rendimentos a distribuir	-	-
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	-	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	-	-
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	-	-
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	-	-
Diferença entre o lucro base caixa e rendimentos declarados	-	-

12. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS INFORMAÇÕES

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda. - CNPJ: 00.329.598/0001-6)

**NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023***(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)***13. PRESTADORES DE SERVIÇOS**

Os serviços são prestados:

Custódia:	Sefer Investimentos DTVM Ltda.
Controladoria:	Sefer Investimentos DTVM Ltda.
Escrituração:	Sefer Investimentos DTVM Ltda.
Gestão:	Acura Gestora de Recursos Ltda.
Tesouraria:	Sefer Investimentos DTVM Ltda.
Distribuição de cotas:	Sefer Investimentos DTVM Ltda.

14. PRINCIPAIS ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

Os encargos foram debitados ao Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, conforme demonstrado abaixo:

Encargos	31/12/2024		31/12/2023	
	R\$ mil	% s/ PL	R\$ mil	% s/ PL
Despesa de taxa de administração	(1.313)	0,29	(885)	0,20
Despesa de taxa de gestão	(1.066)	0,24	(1.338)	0,30
Despesa de taxa de custódia	(235)	0,05	(221)	0,05
Despesa de auditoria	(70)	0,02	(121)	0,03
Despesa de advogados	(2.263)	0,51	(2.990)	0,67
Despesa de consultoria	(567)	0,13	(252)	0,06
Despesa de taxa de fiscalização CVM	(52)	0,01	(40)	0,01
Despesas de serviços de escrituração	(61)	0,01	(61)	0,01
Despesa BM&F Bovespa	-	-	(6)	-
Despesa Taxa Anbima/Anbid	(5)	-	(6)	-
Despesas diversas (i)	(5.176)	1,16	(10.465)	2,34
Despesas de serviços de avaliação	(35)	0,01	(16)	-
Total	(10.843)	2,43	(16.401)	3,67
Patrimônio líquido médio	612.594		447.687	

- (i) Com relação aos valores elencados em “despesas diversas”, trata-se do contrato de compra e venda celebrado entre o Fundo e a empresa CBI 01 – Participações imobiliárias Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.128.479/0001-80, no qual o Fundo adquiriu da mencionada empresa a fração ideal equivalente a 20% (vinte por cento) do imóvel descrito na matrícula de nº 150.817 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP. O primeiro ponto que afeta os saldos de despesas são as parcelas acordadas entre as partes para a celebração da Compra e Venda. O segundo é

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda. - CNPJ: 00.329.598/0001-6)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

que tais valores elencados na rubrica, trata-se de acordo celebrado entre o Fundo, empresa investida e a empresa Milo Investimentos S.A (“Milo”), no qual a empresa investida pelo Fundo adquiriu participação societária na MG I Desenvolvimento Imobiliário Ltda (“MGI”) em troca de assumir o débito que esta empresa detinha perante terceiros, devidos a aquisição do imóvel com a matrícula de nº 69.144 no registrada no Cartório de Contagem/MG, passando assim o Fundo a ser o único titular das quotas (direta e indiretamente) da MGI e consequentemente o único titular do referido imóvel.

15. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, incluindo serviços prestados pelos demais prestadores de serviços do Fundo e que são pagos com valores derivados da taxa de administração é devido pelo Fundo aos prestadores de serviços de administração e gestão o montante equivalente 1,5% a.a. (um virgula cinquenta por cento) sobre o patrimônio líquido, garantindo o valor mensal de R\$18 a título de taxa de administração e R\$ 60 a título de taxa de gestão.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi debitado o montante de R\$ 1.313 (885 – 2023) a título de taxa de administração, e R\$ 1.066 (1.338 – 2023) a título de taxa de gestão.

16. CUSTÓDIA DOS TÍTULOS EM CARTEIRA

Os títulos públicos estão registrados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) do Banco Central do Brasil e os Títulos Privados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. A Custódia dos investimentos em ações sem cotação em bolsa está sob a responsabilidade da administradora ou de terceiros por ela contratados.

As cotas dos fundos de investimentos que compõem a carteira do Fundo estão sob a responsabilidade do Administrador dos fundos investidos, ou de terceiros por ele contratados e a guarda da documentação dos títulos dos direitos creditórios, em conformidade com a legislação em vigor, está sob responsabilidade do custodiante.

Pelos serviços de custódia, tesouraria, escrituração de cotas, o Fundo pagará ao Custodiante a quantia equivalente 0,05% a.a (cinco centésimo por cento) sobre patrimônio líquido destinados à remuneração dos serviços de custódia, tesouraria e escrituração de cotas do Fundo, observando sempre o valor mínimo mensal de R\$ 7,5 (sete mil e quinhentos reais), tudo conforme definido no contrato de prestação de serviços celebrado entre o Custodiante e a Instituição Administradora.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda. - CNPJ: 00.329.598/0001-6)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi apropriado no resultado o montante de R\$ 235 (221 – 2023) a título de taxa de custódia.

17. PARTES RELACIONADAS

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

Transações	31/12/2024		31/12/2023	
	Valores a pagar	Despesas	Valores a pagar	Despesas
Taxa de administração	133	(1.313)	71	(885)
Taxa de gestão	169	(1.066)	107	(1.338)
Taxa de custódia	33	(235)	18	(221)

18. DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º 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 das seguintes hierarquias 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.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda. - CNPJ: 00.329.598/0001-6)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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 do Fundo mensurados pelo valor justo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Propriedades para investimento	-	361.559	-	361.559
Ações de companhias de capital fechado	-	342.520	-	342.520
Fundo de Investimentos	90.560	-	-	90.560
Total do Ativo	90.560	704.079	-	794.639

19. PRINCIPAIS FATORES DE RISCO

Não obstante a diligência do Administrador, 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 o Administrador, mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de risco, 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:

- 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 econômicas e monetárias 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.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda. - CNPJ: 00.329.598/0001-6)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

- II. **Risco de Crédito** – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhe serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.
- 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, 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 Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.
- IV. **Risco do Fundo ser genérico** – O Fundo não possui Imóveis-Alvo ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderão não encontrar Imóveis-Alvo atrativos dentro do perfil que se propõe, podendo ainda o Administrador, desde que com a aprovação dos Cotistas do Fundo, adquirir imóveis para o patrimônio do Fundo que se enquadrem em sua Política de Investimentos.
- V. **Risco tributário** – A Lei nº 9.779 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

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda. - CNPJ: 00.329.598/0001-6)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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).

- VI. **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.
- VII. **Risco de concentração da carteira do Fundo** – O Fundo destinará recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.
- VIII. **Risco da administração dos imóveis por terceiros** – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.
- IX. **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.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda. - CNPJ: 00.329.598/0001-6)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

- X. **Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel** – Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e naturezas atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.
- XI. **Riscos ambientais** – Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões 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.
- XII. **Risco de 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.
- XIII. **Risco de sinistro** – No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem 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.
- XIV. **Riscos de despesas extraordinárias** – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda. - CNPJ: 00.329.598/0001-6)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

- XV. **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 de economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis 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.
- XVI. **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 os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.
- XVII. **Propriedade das Cotas e não dos imóveis** – Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.
- XVIII. **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.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda. - CNPJ: 00.329.598/0001-6)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

20. LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA

a) Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- i. No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- ii. Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 para 100 cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

b) Fundo

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

- i. Distribuir, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos cotistas.
- ii. Não investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

c) Cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

d) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o Art. 3º, parágrafo 1º, inciso I da Lei Nº 11.033/04 e alterações posteriores, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda. - CNPJ: 00.329.598/0001-6)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

- i. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas;
- ii. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

21. PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICAS DE INDEPENDENCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Audipeç Auditoria e Perícia Contábil S.S relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais quer na defesa dos direitos dos cotistas quer destes contra a administração do Fundo.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda. - CNPJ: 00.329.598/0001-6)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

23. DELIBERAÇÃO EM ASSEMBLEIA

Em 10 de junho de 2024 em assembleia geral de cotista, foi deliberado:

- a) Aberto os trabalhos, antes da deliberação pelos Cotistas, o Presidente passou a palavra ao Gestor que realizou apresentação sobre a situação do Fundo, e cada um dos ativos, bem como apresentou Plano de Liquidez, no mais consignou que iniciou a prestação de serviços de Gestão ao Fundo recentemente, aproximadamente 10 (dez) dias antes da Decisão de cancelamento de Listagem proferida pelo Presidente da B3.

Após a apresentação realizada pela Gestora os Cotistas representando 33,70% (trinta e três virgula setenta por cento) das cotas em circulação deliberaram pela **APROVAÇÃO** do Plano de liquidez apresentado pela Gestora, bem como solicitaram que fosse encaminhado o arquivo da apresentação realizada.

O presente item contou com a **ABSTENÇÃO** 1,49% (um virgula quarenta e nove por cento) das cotas em circulação.

- b) A **UNANIMIDADE** dos Cotistas Presentes **AUTORIZOU** que a Administradora pratique todos os atos necessários ao cumprimento das deliberações acima.

24. OUTRAS INFORMAÇÕES

Foi autorizado, em março de 2024 pelo Banco Central do Brasil (BACEN), a alteração da denominação social de Indigo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. para Sefer Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 14.074.706/0001-02

(Administrado pela Sefer Investimentos DTVM Ltda. - CNPJ: 00.329.598/0001-6)

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

25. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não há eventos subsequentes a serem divulgados entre a data de encerramento do exercício social e da divulgação das demonstrações financeiras que tenham, ou possam vir a ter efeito relevante sobre a situação financeira e os resultados futuros do fundo.

Diretora responsável:
Fernanda Silva Herrera

Contador:
Alan Silva dos Santos
CRC – 1SP 344488/O-6