BRL Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado BRL Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ nº 19.026.454/0001-60

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

CNPJ nº 13.486.793/0001-42

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
com Relatório dos Auditores Independentes

BRL Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado BRL Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ nº 19.026.454/0001-60
(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 13.486.793/0001-42

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial 9
Demonstrações do resultado 10
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 11
Demonstrações dos fluxos de caixa 12
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras 13

Rua Castilho, 392 - 3º Andar
Brooklin - São Paulo - SP
CEP 04568-010
São Paulo - Brasil
T: +5511 5102-2510

www.bakertilly.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Cotistas do
BRL Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado BRL Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ nº 19.026.454/0001-60
(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ nº 13.486.793/0001-42
São Paulo – SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do **BRL Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado BRL Lajes Corporativas 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 o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelo efeito do assunto descrito no item "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **BRL Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado BRL Lajes Corporativas 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 com ressalva

Ações de companhia fechada

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui investimento em ações de companhia fechada no montante de R$ 58.440 mil, que representa 34,63% do seu patrimônio líquido. Até o encerramento de nossas análises e consequente emissão deste relatório, não tivemos acesso às demonstrações financeiras auditadas da companhia investida. Desta forma, não foi possível a obtenção de evidências de auditoria apropriadas e suficientes para a conclusão de nossas análises quanto aos respectivos saldos contábeis.

Base para opinião com ressalva--Continuação

Ações de companhia fechada--Continuação

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 com ressalva.

Ênfases

Ajuste do valor justo

Conforme comentado na Nota Explicativa nº 6 e 7, o Fundo mantém investimento em ações de companhia fechada e imóveis acabados, ambos avaliados a valor justo nos montantes de R$ 58.440 mil e R$ 104.276 mil, respectivamente. Devido à natureza dessas operações, o valor justo desse investimento quando de sua efetiva realização, poderá ser diferente do constante nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024. Nossa opinião não está modificada em relação a esse 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.

Propriedades para investimentos

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 7, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui investimento em imóveis acabados classificados como propriedades para investimentos, avaliados ao seu valor justo no montante de R$ 104.276 mil, equivalente a 61,79% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo do investimento foi considerada como principal assunto de auditoria, devido a sua representatividade, pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização do investimento.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)--Continuação

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

- Análise da atualização do valor justo do investimento com o envolvimento de especialista para auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas;
- Análise da exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administração do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração;
- Revisão das informações que pudesse contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo;
- Análise da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações; 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 as metodologias utilizadas para avaliação do investimento do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Ações de companhia fechada

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 6, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui investimento em ações de companhia fechada, avaliadas ao seu valor justo no montante de R$ R$ 58.440 mil, equivalente a 34,63% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo do investimento foi considerada como principal assunto de auditoria, devido a sua representatividade, pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização do investimento.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

- Análise da atualização do valor justo do investimento com o envolvimento de especialista para auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas;
- Análise da exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administração do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração;
- Revisão das informações que pudesse contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo;
- Análise da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações; e
- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)--Continuação

Como nossa auditoria conduziu esse assunto--Continuação

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que exceto pelo assunto descrito no parágrafo “Base para opinião com ressalva”, são aceitáveis as metodologias utilizadas para avaliação do investimento do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 29 de março de 2024, com modificação de opinião, contendo o parágrafo apresentado a seguir:

*“**Ausência de demonstrações contáveis auditadas da Sociedade de Propósito Específico Raves***

Conforme Nota Explicativa nº 5, o Fundo possuía investimento na companhia Raves Empreendimentos Participações Ltda. (“Sociedade investida”) no montante de R$ 44.091 mil, o equivalente a 29,37% do patrimônio líquido. Até a data da emissão de nosso relatório de auditoria, não obtivemos evidências de auditoria de que os saldos contábeis da companhia investida estavam auditado e livre de distorções materiais. Desta forma, não nos foi possível concluir se esse investimento se encontrava livre de distorções materiais, não sendo possível mensurar o efeito de eventuais ajustes, se houve, nas demonstrações contábeis do Fundo.”

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 financeiro 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;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas.

  Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

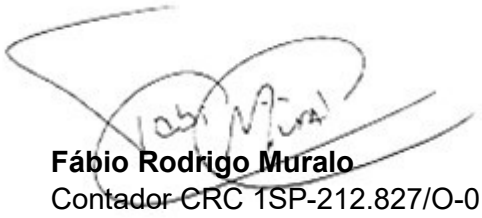
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 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

Baker Tilly 4Partners atuando como Baker Tilly é membro da rede global da Baker Tilly International Ltd., cujos membros são pessoas jurídicas separadas e independentes.

BRL LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado BRL Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ nº 19.026.454/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais

Ativo	Notas explicativas	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades		9	0,01%	177	0,12%
Certificado de Depósito Bancário - CDB		-	0,00%	742	0,49%
Cotas de fundo de renda fixa		4.453	2,64%	7.346	4,89%
	4	**4.462**	**2,65%**	**8.265**	**5,50%**
Valores a receber					
Aluguéis a receber	**5**	1.602	0,95%	2.711	1,81%
Outros créditos		1	0,00%	1	0,00%
			0,00%		0,00%
		1.603	**0,95%**	**2.712**	**1,81%**
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações financeiras de natureza imobiliária					
Ações de companhia fechada		58.440	34,63%	44.091	29,37%
	6	**58.440**	**34,63%**	**44.091**	**29,37%**
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		75.731	44,88%	75.731	50,45%
Ajuste de avaliação ao valor justo		28.545	16,91%	19.368	12,90%
	7	**104.276**	**61,79%**	**95.099**	**63,35%**
Total do ativo		**168.781**	**100,02%**	**150.167**	**100,03%**

Passivo	Notas explicativas	31/12/2024	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Taxa de administração e gestão	**18**	11	0,01%	10	0,01%
Auditoria e custódia		11	0,01%	35	0,02%
		22	**0,02%**	**45**	**0,03%**
Total do passivo		**22**	**0,02%**	**45**	**0,03%**
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		102.731	60,87%	101.744	68,19%
Amortização de cotas		(18.987)	(11,25%)	(18.987)	(12,73%)
Distribuição de rendimentos a cotistas		(38.785)	(22,98%)	(14.832)	(0,22%)
Lucros (prejuízos) acumulados		123.800	73,36%	82.197	44,76%
Total do patrimônio líquido	**11**	**168.759**	**100,00%**	**150.122**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**168.781**	**100,02%**	**150.167**	**100,03%**

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

BRL LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado BRL Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ nº 19.026.454/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

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

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

	Notas explicativas	31/12/2024	31/12/2023
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis		19.420	19.783
	5	**19.420**	**19.783**
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento		9.177	(1.430)
	7	**9.177**	**(1.430)**
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de condomínio		(2.411)	(3.991)
	14	**(2.411)**	**(3.991)**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**26.186**	**14.362**
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Ajuste ao valor justo de Companhias Fechadas		14.349	(810)
	6	**14.349**	**(810)**
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**40.535**	**13.552**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		1.555	1.289
Receitas de aplicações financeiras		-	1.081
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	**14**	(293)	(340)
	4	**1.262**	**2.030**
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	**14**	(9)	-
Despesas de auditoria e custódia	**14**	(19)	(45)
Despesas de emolumentos e cartórios		-	- 2
Taxa de administração e gestão	**13 e 14**	(125)	(77)
Taxa de fiscalização da CVM	**14**	(21)	(15)
Despesas com advogados	**14**	(12)	-
Outras receitas (despesas) operacionais	**14**	(8)	(19)
		(194)	**(158)**
Lucro líquido do exercício		**41.603**	**15.424**
Quantidade de cotas em circulação	**11**	**103.419**	**102.475**
Lucro por cota - R$		**402,28**	**150,51**
Valor patrimonial da cota - R$	**11**	**1.631,80**	**1.464,96**

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

BRL LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado BRL Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ nº 19.026.454/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstrações das mutações do patrimônio
Exercícios findos em 31 dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022		**101.744**	**(18.987)**	**(332)**	**66.773**	**149.198**
Resultado do exercício		-	-	-	15.424	15.424
Distribuição de rendimentos	**12**	-	-	(14.500)	-	(14.500)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		**101.744**	**(18.987)**	**(14.832)**	**82.197**	**150.122**
Cotas integralizadas	**10**	987	-	-	-	987
Resultado do exercício		-	-	-	41.603	41.603
Distribuição de rendimentos	**12**	-	-	(23.953)	-	(23.953)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		**102.731**	**(18.987)**	**(38.785)**	**123.800**	**168.759**

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

BRL LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(anteriormente denominado BRL Lajes Corporativas Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ nº 19.026.454/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto
Exercício findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	20.529	18.432
Rendimentos de títulos de renda fixa	-	1.081
Rendimentos de cotas renda fixa	1.555	1.289
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	-	(2)
Pagamento de despesas de condomínio	(2.411)	(3.991)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(43)	(35)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(124)	(123)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(21)	(21)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(29)	(20)
Compensação (pagamento) de IR sobre resgate de títulos de renda fixa	(293)	(340)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	**19.163**	**16.270**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	987	-
Pagamento de rendimentos distribuídos	(23.953)	(14.500)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	**(22.966)**	**(14.500)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(3.803)**	**1.770**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	8.265	6.495
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	4.462	8.265
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(3.803)**	**1.770**

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

BRL LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ no 19.026.454/0001-60)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ no 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

1. Contexto operacional

O **BRL LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (Fundo, Classe ou Classe Única)** iniciou suas atividades em 30 de dezembro de 2014, constituído inicialmente como Classe única.

A Classe única, tem por objeto a captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários para aquisição de parte ou da totalidade de (i) lajes de natureza comercial, em construção ou já construídas, e/ou (ii) quotas ou ações de sociedades de propósito específico que venham a desenvolver empreendimentos imobiliários de natureza comercial, nas Capitais dos Estados do Rio de Janeiro e de São Paulo.

A Classe única, é constituída sob a forma de condomínio especial fechado, com prazo de duração indeterminado. É destinada a receber recursos de investidores qualificados, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor.

As Cotas poderão ser registradas para negociação primária e secundária no MDA – Módulo de Distribuição de Ativos e, caso integralizadas, negociação secundária no Módulo de Fundos – SF, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP ou no mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

As aplicações da Classe não contam com a garantia da Administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas em consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516 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 integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora em 31 de março de 2025.

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

Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em cotas de fundos de investimento (circulante) de curto prazo de alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

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, do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos dos custos de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

- **Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração:** Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativo financeiro para negociação (mensurado 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.

Investimento mantido até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo e os cotistas tenham a intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para 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.

Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

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.

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

Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

Mensuração dos passivos financeiros

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

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

Ações de companhias de natureza imobiliária

Nos exercícios findos de 31 de dezembro de 2024 e 2023, as ações da Companhia Investida, foram mensuradas através do valor por equivalência patrimonial, considerando o ajuste da avaliação ao valor justo do imóvel da companhia, substanciado por laudo de avaliação econômica, elaborado por consultor independente. A utilização deste critério contábil deve-se pelo fato de a sociedade possuir exclusivamente, o terreno na qual se encontra a edificação e que o Fundo é o proprietário, sendo que a investida não está desenvolvendo nenhuma outra atividade, sendo que em breve a mesma será extinta, e o Fundo assumirá, todos os bens, direitos e obrigações, e consequentemente serão canceladas as ações detidas pelo Fundo.

Propriedade para investimento

Os investimentos em imóveis para renda (edificações, terrenos e benfeitorias) devem ser reconhecidos inicialmente pelo valor de custo, devendo ser continuamente mensuradas pelo valor justo. As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida nas demonstrações do resultado do exercício, no exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

Outros ativos e passivos circulantes

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

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

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

Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram efetuadas.

4. Caixas e equivalentes de caixas

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o saldo de caixa e equivalentes de caixa estão representados por depósitos bancários à vista em contas corretos no banco Itaú Unibanco S.A, Banco Bradesco e BRL DTVM S.A, e aplicações financeiras, conforme demonstrado nos quadros a seguir:

31 de dezembro de 2024	**Administradora**	**Saldo contábil**	**% sobre PL**
Depósitos bancários à vista		9	0,01%
Bradesco FIC FI RF REF DI Max	Bradesco S.A.	3.714	2,20%
FI RF BRL Soberano REF DI LP	BRL DTVM S.A.	739	0,44%
		4.462	**2,65%**

31 de dezembro de 2023	**Administradora**	**Saldo contábil**	**% sobre PL**
Depósitos bancários à vista		177	0,12%
Certificado de depósito bancário	Bradesco S.A.	742	0,49%
Bradesco FIC FI RF REF DI Max	Bradesco S.A.	7.065	4,71%
FI RF BRL Soberano REF DI LP	BRL DTVM S.A.	281	0,18%
		8.265	**5,50%**

O **Bradesco Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Max (CNPJ nº 32.312.124/0001-07)** iniciou suas atividades em 31 de julho de 2019 sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração, tem por objetivo proporcionar aos seus Cotistas, rentabilidade que busque acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de depósitos interbancários CDI, através da atuação preponderante no mercado de taxa de juros doméstica. A rentabilidade varia conforme o comportamento da variação dos preços dos ativos financeiros e modalidades operacionais em carteira, sendo também impactada pelos custos e despesas. Pretende atingir seu objetivo através da aplicação em cotas de fundos de investimento. Pode investir em cotas de fundos de investimento cuja política de utilização de instrumentos derivativos seja utilizada para proteção das posições detidas a vista, limitado a uma vez seu patrimônio líquido, sendo vedada ao posicionamento e alavancagem.

Em 30 de junho de 2024 (última data base) o Fundo foi auditado por outros auditores independentes e teve o relatório emitido em 27 de setembro de 2024, sem modificação de opinião.

O Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Soberano DI Longo Prazo (CNPJ nº 43.690.520/0001-86) iniciou suas atividades em 01 de fevereiro de 2022, sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado, 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. Em 30 de abril de 2024 (última data base) o Fundo foi auditado por outros auditores independentes e teve o relatório emitido em 03 de julho de 2024, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram apropriadas receitas líquidas de R$ 1.262 com aplicações em renda fixa líquido do imposto de renda sobre o resgate. (R$ 2.030 em 31 de dezembro de 2023).

5. Aluguel

Em 31 de dezembro de 2024 o saldo dos aluguéis a receber é de R$ 1.602 (R$ 2.711 em 31 de dezembro de 2023).

Foi reconhecido nas demonstrações do resultado o montante de R$ 19.420 (R$ 19.783 em 31 de dezembro de 2023), na rubrica “Receitas de aluguéis”.

6. Ações de companhias de natureza imobiliária

Raves Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, na Rua Padre João Manoel, nº 755, 12º andar, conjunto 122 sala 1, Cerqueira Cesar – CEP 01411-090, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.684.918/0001-37, devidamente representada na forma de Estatuto Social (“Companhia”), com prazo de duração indeterminada. A sociedade tem como objeto social a incorporação imobiliária, a compra, venda e locação de imóveis próprios, e o loteamento de imóveis próprios ou de terceiros, bem como a participação em outras sociedades comerciais ou civis, como acionistas ou quotistas, inclusive como controladora.

Conforme a ata reunião de sócios, em data de 22 de junho de 2017, os sócios da sociedade, resolveram por unanimidade reduzir o capital da companhia, de 79.700.000 para 42.000.000 quotas, com o cancelamento de 37.700.000 de quotas, passando o capital social a ser representado por 42.000.000 quotas, no valor nominal de R$ 1,00 cada uma, mediante cancelamento de 10.700.000, as quais não foram integralizadas pelos sócios, e as 27.000.000 quotas remanescentes representativas do capital social da sociedade, no valor nominal de R$ 1,00 totalizando R$ 27.000.000, mediante a transmissão do imóvel e benfeitorias futuras. Em 31 de dezembro de 2022 o capital social da companhia está dividido em 42.000.000 ações ordinárias, representada pelo montante de R$ 42.000. A participação do fundo na companhia é de 41.999.997 ações e está representada por 99,99%.

No exercício findo de 31 de dezembro de 2024 e de 2023, as ações da Companhia Investida foram mensuradas através do método de equivalência patrimonial.

Ações de Companhia de Natureza Imobiliária	Saldo Contábil 12/2023	Ajuste a valor justo	Saldo Contábil 12/2024	% de participação na investida
Raves Empreendimentos e Participações Ltda.	44.091	14.349	58.440	99,99%

Ações de Companhia de Natureza Imobiliária	Saldo Contábil 12/2022	Ajuste a valor justo	Saldo Contábil 12/2023	% de participação na investida
Raves Empreendimentos e Participações Ltda.	44.901	(810)	44.091	99,99%

Mensuração por método de equivalência patrimonial da sociedade:

Raves Empreendimentos e Participações Ltda	31/12/2024
Ativo circulante	2.786
Ativo não circulante	39.702
Passivo circulante	(1)
Passivo não circulante	(15)
Patrimônio líquido	42.483
Prejuízo líquido	(11)

Raves Empreendimentos e Participações Ltda	31/12/2023
Ativo circulante	2.786
Ativo não circulante	41.319
Passivo circulante	1
Passivo não circulante	13
Patrimônio líquido	44.091
Prejuízo líquido	(800)

O capital social totalmente subscrito e integralizado na Raves Empreendimentos e Participações Ltda. em 31 de dezembro de 2024 é de R$ 41.997, dividido em 41.999.997 ações com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, na qual o Fundo possui 99,99% de participação.

Em 31 de dezembro de 2024, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo método de equivalência patrimonial no montante de R$ 58.440 (R$ 44.901 em 31 de dezembro de 2023). O valor final considera a diferença patrimônio líquido da SPE ajustado pelo percentual de participação da Classe na companhia e o capital social totalmente subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2024.

Referente à mensuração e reconhecimento do valor justo do investimento em ações de companhia imobiliária, a administração adotou o método de proporção do laudo de avaliação do valor justo, considerando o percentual que a Companhia Investida, Raves Empreendimentos e Participações Ltda., participou no custo da construção do investimento (imóvel). Desta forma, fica refletido no Fundo de forma segregada a participação efetiva da Companhia Investida na composição total do ativo. Sendo assim, foi reconhecido no investimento a variação entre o custo de edificação proporcional incorrido e o valor justo determinado no laudo de avaliação de valor justo, com os devidos reflexos no resultado do Fundo.

No processo da construção do imóvel, a companhia investida assumiu um custo de R$ 42.366, equivalente a 35,87% do custo total do empreendimento, percentual este que reflete sua participação proporcional no custo da construção do empreendimento. Assim, considerando o laudo de avaliação do valor justo, o valor final de valor justo atribuído da companhia em 31 de dezembro de 2024 foi no montante de R$ 58.440, corresponde a 35,87% do valor justo total apresentado no laudo de avaliação e a proporção de sua participação no custo de edificação.

7. Propriedades para investimentos

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 os investimentos integrantes da carteira do Fundo são:

O imóvel foi permutado pela redução do capital social da Raves Empreendimento e Participações Ltda., com matrícula nº 79.771 registrado perante o 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, e registrado sob o número de contribuinte 010.078.0607-9 com valor venal atribuído de R$ 27.185, perante a Prefeitura Municipal de São Paulo, compreendendo os prédios sob o nº 2.159 da Alameda Santos, esquina com a Rua Augusta nºs 361, 1.903, 1.905, 1.907 e 1.909, e respectivo terreno, no 34º Subdistrito (Cerqueira César) desta cidade de São Paulo, assim descrito: "um imóvel, localizado à altura do número 2.159, do lado ímpar da Alameda Santos, esquina com Rua Augusta, com ponto inicial com área total de 1.983,20m² conforme os termos do instrumento particular datado de 19 de julho de 2012, registrado na JUCESP sob o nº 3522684004-1, em 06.08.2012, título esse registrado sob nº 2, feito na matrícula 79.771, do 13º Oficial de Registro de Imóveis, desta Capital. O Fundo, imitido pela posse direta do imóvel, passou, a ser o responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas e demais tributos e despesas que venham incidir sobre o imóvel, inclusive na qualidade de proprietário do imóvel, ficou integralmente responsável pelos custos devidos para a conclusão das obras realizadas, conforme Escritura de Transmissão de Bens Imóveis, em Formalização de Redução de Capital Social, devidamente registrado no 15º Cartório de Notas em 22 de junho de 2017.

A obra foi executada sob o regime de construção por administração com opção de preço máximo garantido (PMG), das obras e serviços de construção e instalações necessárias para o imóvel, incluindo o orçamento e planejamento da obra e o fornecimento de todo o material, equipamento e mão de obra necessária para a execução da obra.

O valor do imóvel em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 corresponde ao valor atribuído na transmissão do imóvel a Classe, estão compostos conforme quadro abaixo:

	Saldo 31/12/2023	**Ajuste ao valor justo**	**Saldo 31/12/2024**
Edifício Alameda Santos	95.099	9.177	104.276
	95.099	**9.177**	**104.276**

	Saldo 31/12/2022	**Ajuste ao valor justo**	**Saldo 31/12/2023**
Edifício Alameda Santos	96.529	(1.430)	95.099
	96.529	**(1.430)**	**95.099**

A edificação encontra-se 100% concluída conforme certificado de conclusão para a área licenciada pelo alvará 2010/37601-030 emitido pela Prefeitura da Cidade de São Paulo, emitido em 08 de maio de 2018 sob o processo nº 2018-2000502-6, de acordo com a Lei 16.642/17 e Decreto 57.776/01.

Avaliação a valor justo

Os imóveis foram avaliados pela avaliadora independente Binswanger Brazil, empresa especializada em consultoria de gestão econômica e desenvolvimento patrimonial e empresarial, devidamente registrada no CORECON – Conselho Regional de Economia e no CREA - Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia.

Metodologia

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: NBR 14653; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do Red Book, estipulados pelo RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), da Grã-Bretanha.

Valor de mercado de venda – método de renda (fluxo de caixa descontado)

A propriedade para investimento teve seu valor de mercado apurado pelo método comparativo direto de dados do mercado e através do método da capitalização da renda, onde o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda liquida, real ou prevista tendo como aspecto fundamentais, a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada. A taxa de desconto é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.

Renda direta: analisa a relação entre a receita estabilizada de um ano e o valor de aquisição da propriedade, do ponto de vista do investidor. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa compatível com o mercado e o risco imobiliário.

Fluxo de caixa descontado: o valor do imóvel é aferido através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão. O valor de venda do imóvel ao término do fluxo (perpetuidade) é calculado pela capitalização de sua receita líquida e, posteriormente, todo o fluxo é trazido a valor presente com aplicação de taxa de desconto compatível com a percepção do risco, refletindo o valor de aquisição do imóvel, do ponto de vista do investidor.

Para determinação do valor de venda do imóvel, elaborado pelo fluxo de caixa, simulando uma performance e levando em conta as principais premissas de mercado e contratos de locação vigentes, abaixo destacamos as principais:

Valor de mercado de venda: resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definidos para o cenário analisado.

Valor de locação contrato vigente: foi descrito, conforme cada conjunto do imóvel, a data de início e término dos contratos, o valor de locação atual e o valor de locação unitário atual (R$/m²).

Revisional: Para contratos vigentes, adotou-se o valor médio apurado pelo método comparativo.

Período de absorção / Vacância inicial: Este item não foi aplicado, pois os conjuntos encontram-se ocupados.

Período do contrato: contratos vigentes obedecerão aos prazos correntes e novos contratos terão prazo de 60 meses.

Período de análise: 120 meses.

Perpetuidade: calculada sobre a renda após 10º ano.

Taxa de capitalização e taxa de desconto: considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotou-se taxa de desconto de 9,00%a.a., composta por NTNB e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 8,75% a.a.

Valorização: considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotou-se uma valorização de 0,5% ao ano sobre valor de mercado a partir do 1º ano do fluxo, e para os demais contratos consideramos a valorização após o término do contrato existente.

Referente à mensuração e reconhecimento do valor justo do investimento em ações de companhia imobiliária, a administração adotou o método de proporção do laudo de avaliação do valor justo, considerando o percentual que a Companhia Investida, Raves Empreendimentos e Participações Ltda., participou no custo da construção do investimento (imóvel). Desta forma, fica refletido no Fundo de forma segregada a participação efetiva da Companhia Investida na composição total do ativo. Sendo assim, foi reconhecido no investimento a variação entre o custo de edificação proporcional incorrido e o valor justo determinado no laudo de avaliação de valor justo, com os devidos reflexos no resultado do Fundo.

No processo da construção do imóvel, o Fundo assumiu um custo de R$ 75.731, equivalente a 64,13% do custo total do empreendimento, percentual este que reflete sua participação proporcional no custo da construção do empreendimento. Assim, considerando o laudo de avaliação do valor justo, o valor final de valor justo atribuído ao Fundo em 31 de dezembro de 2024 foi no montante de R$ 104.276, corresponde a 64,13% do valor justo total apresentado no laudo de avaliação e a proporção de sua participação no custo de edificação.

8. Instrumentos financeiros derivativos

Conforme previsto no regulamento do Fundo, é vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 não foram realizadas operações com derivativos.

9. Riscos

Não obstante a diligência da Administradora em colocar em prática a política de investimento delineada no Regulamento, os investimentos da Classe única estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe única e para os Cotistas.

Os ativos que compõem a carteira da Classe única estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

Destacamos abaixo os principais riscos:

Riscos relacionados à liquidez - A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Desse modo, o investidor que subscrever as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de prazo indeterminado. Caso os cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas cotas em mercado secundário, incorrendo os cotistas, nessa hipótese, no risco de liquidez descrito acima.

Riscos relativos a rentabilidade do investimento - O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos Ativos, excluídas as despesas e encargos previstos no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Risco Relativo à Concentração e Pulverização - Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

Risco de Diluição - Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas que não exercerem o direito de preferência na subscrição das novas cotas, correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Risco de Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos - As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro, podendo, portanto, ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Risco de Atraso na Conclusão dos Empreendimentos - Os Empreendimentos poderão se encontrar em fase de desenvolvimento, e, portanto, passível de eventuais atrasos na conclusão das obras ou na obtenção do correspondente habite-se e de outras aprovações governamentais, bem como a não entrega dos Empreendimentos por parte da respectiva construtora aos respectivos adquirentes, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco de Sinistro - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos originadores de lastro para os Ativos, 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.

Riscos relativos à liquidez dos investimentos e oscilação de preços dos Ativos - Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo poderão sofrer desvalorização ou depreciação. Caso o Fundo tenha necessidade de alienar os Ativos, inclusive em decorrência da execução de garantias reais, poderá enfrentar dificuldades para venda ou obter valores abaixo do valor contábil dos Ativos ou mesmo insuficientes para o adimplemento de créditos do Fundo, em caso de execução de garantias, resultando em perdas para os Cotistas.

Risco Proveniente do Uso de Derivativos - A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Risco de Contingências Ambientais e referentes à Lei de Zoneamento - Por se tratar de investimento indireto em empreendimento imobiliário, eventuais contingências ambientais em tal empreendimento imobiliário pode implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo, circunstâncias estas que podem afetar a rentabilidade do Fundo. Do mesmo modo, caso os Empreendimentos sejam construídos em desacordo com a Lei de Zoneamento e o Plano Diretor do respectivo Município, poderão haver sanções administrativas contra os Empreendimentos, o que poderá afetar os investimentos do Fundo**.**

Risco de despesas extraordinárias - O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, contratação de serviços de segurança, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção ou conclusão dos imóveis, sendo que o Fundo de Reserva poderá não ser suficiente para que o Fundo arque com referidas despesas e o eventual pagamento de tais custos pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido - Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança dos Ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. O Administrador e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, conforme descrito no Regulamento, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez - O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos de Liquidez e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco Institucional - A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implantação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

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

Risco Tributário - A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Risco de Insuficiência de Recursos para pagamento do resgate de Cotas no âmbito da Dissolução ou Liquidação do Fundo - O Fundo poderá ser dissolvido ou liquidado conforme o disposto no item 19 no Regulamento (DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO). Caso ocorra a dissolução ou liquidação, o Fundo pode não dispor de recursos suficientes para pagamento aos Cotistas. Neste caso, o pagamento do resgate de Cotas poderá ser efetuado através de Dação em Pagamento, nos termos do item 20 no Regulamento (PROCEDIMENTOS DE DAÇÃO EM PAGAMENTO). Assim, o Cotista poderá encontrar dificuldades na alienação dos Ativos ou poderá aliená-los por valor abaixo do valor de mercado.

Riscos Macroeconômicos Gerais -O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

• política monetária, cambial e taxas de juros;
• políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
• greve de portos, alfândegas e receita federal;
• inflação;
• instabilidade social;
• liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
• política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
• racionamento de energia elétrica; e
• outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

Risco de Amortização Antecipada das Cotas - As Cotas poderão ser amortizadas antecipadamente, nos termos do Regulamento. Na ocorrência de amortização antecipada das Cotas, não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas.

Risco Jurídico - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio 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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos prospectos de oferta das Cotas - Os prospectos, se houver, contém e/ou conterão, em suas datas, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Embora as informações dos prospectos de oferta das Cotas tenham ou venham a ser obtidas (conforme o caso) de fontes idôneas e confiáveis, as perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica sejam ou venham a ser, conforme o caso, baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências lá indicadas.

Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas - Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de Crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo - Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Risco relativo à rentabilidade do Fundo - O investimento nas cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo.

Demais Riscos - O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

10. Emissão, Integralização, subscrição e resgate de cotas

Emissão

A integralização das Cotas deverá ocorrer a prazo, na medida das chamadas de capital realizadas pelo Administrador, nos termos do Compromisso de Investimento, (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Custodiante; (ii) em Ativos, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos dos Artigos 8º e 9º do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição e/ou (iii) pela conferência de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos.

Na integralização de Cotas, será utilizado o valor da Cota em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos confiados pelo investidor ao Administrador, em sua sede ou dependências.

O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, para (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo ou (iv) para aquisição de novos investimentos para o Fundo identificadas pelo Administrador aprovados pela Assembleia Geral, de acordo com a sua Política de Investimento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve emissão de 944,486780 cotas no montante de R$ 987 (em 2023 não houve emissão de cotas).

Resgate

Não haverá resgates de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração da Classe única, ou liquidação.

Amortização

As cotas podem ser amortizadas, mediante prévia aprovação da assembleia geral, sendo que, caso haja amortização das cotas, esta será realizada proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 não houve amortização de cotas.

11. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2024 o patrimônio líquido da Classe única está dividido por 103.419,716566 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 1.631,784618, totalizando o montante de R$ 168.759 (Em 31 de dezembro de 2023 o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 102.475,025757 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 1.464,960144, totalizando o montante de R$ 150.122).

12. Distribuição de rendimentos

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. Os rendimentos auferidos nos semestres são distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos exercícios.

O administrador informa que está comprometido em regularizar a questão da distribuição de resultados abaixo de 95%. Tal compromisso será estabelecido por meio de ata e a regularização será realizada de forma subsequente, em conformidade com as determinações dos órgãos reguladores. Ressaltamos que a decisão de não distribuição foi tomada em conjunto com o consultor imobiliário do fundo, visando melhorias futuras.

Rendimentos	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Lucro líquido do exercício	41.603	15.424
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(9.177)	1.430
Ajuste por equivalência patrimonial de ações de companhias fechadas	(14.349)	810
Aluguéis a receber	1.109	(1.351)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(23)	(43)
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**19.163**	**16.270**
Rendimentos retidos no exercício	4.790	(1.770)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	**4.790**	**(1.770)**
Rendimentos apropriados	**23.953**	**14.500**
Rendimentos a distribuir	-	-
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	-	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**23.953**	**14.500**
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	125,00%	89,12%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(4.790)	(1.770)

Em 31 de dezembro de 2024, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício (considerando-se o rendimento pago no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi de R$ 0,23 (R$ 141,50 em 31 de dezembro de 2023).

13. Taxa de administração

Pela administração, o Administrador receberá taxa de administração no valor equivalente a R$5 mensais e inclui a Remuneração pelos serviços de custódia, controladoria e escrituração, sendo que a Taxa de Administração será reajustada anualmente de acordo com a variação do IGP-M/FGV acumulado nos doze meses anteriores, ou índice que venha a substituí-lo.

O valor devido pela taxa de administração é acrescido de R$ 2 a partir da 2ª (segunda) aquisição de imóvel que venha integrar a carteira do Fundo.

A taxa de administração é calculada à base de 1/252, e paga diretamente pelo Fundo à Administradora até o 5º dia útil do mês subsequente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi provisionado o valor de R$ 125 a título de taxa de administração (R$ 77 em 31 de dezembro de 2023).

14. Despesas administrativas

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

	31/12/2024		31/12/2023	
Encargos do Fundo	**Valor**	**%**	**Valor**	**%**
Despesas de taxa de adm. do fundo	**(125)**	**(0,08%)**	**(77)**	**(0,05%)**
Taxa de administração efetiva	(125)	(0,08%)	(77)	(0,05%)
Despesas de serviços do sistema financeiro	**(21)**	**(0,01%)**	**(15)**	**(0,01%)**
Taxa de fiscalização CVM	(21)	(0,01%)	(15)	(0,01%)
Despesas de serviços técnicos especializados	**(40)**	**(0,03%)**	**(45)**	**(0,03%)**
Auditoria e custódia	(19)	(0,01%)	(45)	(0,03%)
Despesa de consultoria	(9)	(0,01%)	-	0,00%)
Despesa com advogado	(12)	(0,01%)	-	0,00%)
Outras despesas administrativas	**(8)**	**(0,01%)**	**(21)**	**(0,01%)**
Outras despesas administrativas	(8)	(0,01%	(21)	(0,01%)
Outras despesas operacionais	**(2.704)**	**(1,69%)**	**(4.331)**	**(2,75%)**
Condomínio	(2.411)	(1,51%)	(3.991)	(2,53%)
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	(293)	(0,18%)	(340)	(0,22%)
Total dos encargos	**(2.898)**	**(1,81%)**	**(4.489)**	**(2,85%)**

Em 31 de dezembro de 2024 o patrimônio líquido médio do Fundo é de R$ 159.961 (R$ 157.802 em 2023).

15. Rentabilidade

No exercício de 31 de dezembro de 2024 a rentabilidade (apurada considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi positivo em 11,39% (9,73% em 31 de dezembro de 2023), conforme demonstrado no quadro a seguir:

Informações referentes aos exercícios		
	31/12/2024	**31/12/2023**
Rentabilidade do Fundo %	11,39%	9,73%
Patrimônio Líquido Médio $/mil	R$ 159.961	R$ 157.802
Valor da cota	1.631,78	1.464,96
Valor da cota teorica*	1.631,78	1.464,96

*A cota teórica desconsidera o efeito da amortização.
Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

16. Tributação

Os Fundos de investimentos imobiliários, conforme legislação em vigor, deverão distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados pelo regime de competência, ajustado pelo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

De acordo com a referida instrução Normativa, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Conforme o art. nº 36 da Instrução Normativa RFB n° 1.585, emitida pela Receita Federal em 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos Fundos, de investimentos imobiliários, em aplicações financeiras de renda fixa ou 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 exceto os rendimentos obtidos por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Investidores estrangeiros

Os rendimentos pagos à cotistas residentes e domiciliados em países considerados não paraíso fiscal são tributados em 15% e para os residentes e domiciliados em países considerados como paraíso fiscal são tributados em 20%, conforme Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

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

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

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.
Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 (cinquenta) para 100 (cem) cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

17. Serviços de custódia e tesouraria

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

18. Partes relacionadas.

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

Ativo	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2024**
Disponibilidade	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	9
Cotas de fundo em renda fixa	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	1

Valores a pagar	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2024**
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	11

Despesa	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2024**
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	125

Ativo	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2023**
Disponibilidade	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	2
Cotas de fundo em renda fixa	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	281

Valores a pagar	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2023**
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	10

Despesa	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2023**
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	77

19. Demandas judiciais

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

20. Divulgação de informações

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

21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

22. 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 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 516/11.

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

Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**TOTAL**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundo de Investimento	4.453			
Ações de companhias fechadas	-	-	58.440	58.440
Propriedades para investimento	-	-	104.276	104.276
Total do ativo	**4.453**	**-**	**162.716**	**162.716**

a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023:

Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**TOTAL**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundo de Investimento	7.346			
Ações de companhias fechadas	-	-	44.091	44.091
Propriedades para investimento	-	-	95.099	95.099
Total do ativo	**7.346**	**-**	**139.190**	**139.190**

23. Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08. O Fundo já está adaptado a resolução CVM nº 175.

24. Alterações Estatutárias

Em assembleia geral de cotistas, realizada em 27 de setembro de 2024, houve aprovação da:

a) a 7ª Emissão de Cotas, todas nominativas e escriturais, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, art. 8, I
b) Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social findos em 31 de dezembro de 2021, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2023;

Em 23 de dezembro de 2024, por instrumento particular, houve a alteração do regulamento do Fundo para promover as alterações necessárias à adaptação a Resolução 175 RCVM, atendendo as obrigações regulamentares obrigatórias e legislações aplicáveis, sem necessidade de aprovação prévia em assembleia geral, conforme autorizado pela mesma regulamentação.

25. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes após o encerramento do exercício social do Fundo em 31 de dezembro de 2024 até a data de aprovação, que requeressem ajustes ou divulgações nas demonstrações financeiras do exercício findo nessa mesma data.

* * * * *

Robson Christian H. dos Reis
CRC 1SP214.011/O

Marcelo Vieira Francisco
Diretor Responsável