Docusign Envelope ID: 60B67D91-8F0E-4D4E-A3E1-9A489DD1B252

www.pwc.com.br

Bryggen Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 48.961.539/0001-33)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e relatório do auditor independente

pwc

Docusign Envelope ID: 60B67D91-8F0E-4D4E-A3E1-9A489DD1B252

Bryggen Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 48.961.539/0001-33

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial 5
Demonstrações do resultado 6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido 7
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto 8
Notas explicativas às demonstrações financeiras 9

Docusign Envelope ID: 60B67D91-8F0E-4D4E-A3E1-9A489DD1B252

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
Bryggen Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Bryggen Fundo de Investimento Imobiliário ("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 nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

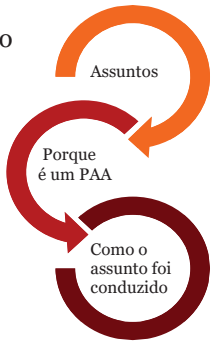
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) 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.



Docusign Envelope ID: 60B67D91-8F0E-4D4E-A3E1-9A489DD1B252

Bryggen Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 3 (c) e 6)	
Conforme apresentado no balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2024, os recursos do Fundo estão aplicados, substancialmente, em propriedades para investimento, mensurados a valor justo. A mensuração do valor justo desses investimentos considera técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam, principalmente, no método comparativo direto de dados de mercado. A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da administração e especialistas externos.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela administração para mensuração do valor justo das propriedades para investimento. Obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela administração e seus especialistas externos na construção do modelo de mensuração, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Inspecionamos a aprovação formal, pela administração, do laudo de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitido por especialistas externos. Consideramos que os critérios adotados pela administração para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

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 imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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

Docusign Envelope ID: 60B67D91-8F0E-4D4E-A3E1-9A489DD1B252

Bryggen Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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 de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- 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 essas 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Docusign Envelope ID: 60B67D91-8F0E-4D4E-A3E1-9A489DD1B252

Bryggen Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

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, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2025

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-5

DocuSigned by
Signed By: PEDRO HENRIQUE PEREIRA DE SOUSA:12118438745
CPF: 12118438745
Signing Time: 31 de março de 2025 | 09:25 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
C: BR
Issuer: AC Certisign RFB G5
4F3336AE46E3421...

Pedro Henrique Pereira de Sousa
Contador CRC 1RJ119141/O-8

Docusign Envelope ID: 60B67D91-8F0E-4D4E-A3E1-9A489DD1B252

Bryggen Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 48.961.539/0001-33

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 59.281.253/0001-23

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

	Nota	31/12/2024	% sobre o patrimônio líquido	31/12/2023	% sobre o patrimônio líquido
Ativo circulante		**379**	**1,55**	**405**	**1,66**
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	285	1,16	43	0,18
Operações compromissadas		285	1,16	43	0,18
Outros valores a receber		95	0,39	362	1,48
Contas a receber de aluguéis	**5**	95	0,39	353	1,45
Impostos a compensar		-	-	6	0,02
Despesas antecipadas		-	-	3	0,01
Ativo não circulante		**24.385**	**99,68**	**23.949**	**98,37**
Propriedades para Investimento	**6**	24.385	**99,68**	23.949	**98,37**
Imóveis acabados		24.385	99,68	23.949	98,37
Total do ativo		**24.765**	**101,23**	**24.354**	**100,03**
Passivo circulante		**302**	**1,23**	**9**	**0,03**
Valores a pagar		302	1,23	9	0,03
Valores a conciliar		155	0,64	-	-
Distribuição de resultados a pagar		137	0,56	-	-
Taxa de administração		10	0,03	9	0,03
Patrimônio líquido	**7**	**24.463**	**100,00**	**24.345**	**100,00**
Cotas integralizadas		23.690	96,84	23.690	97,31
Lucros/(prejuízos) acumulados		4.589	18,76	3.046	12,51
Rendimentos distribuídos		(3.816)	(15,60)	(2.391)	(9,82)
Total do passivo e do patrimônio líquido		**24.765**	**101,23**	**24.354**	**100,03**

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 60B67D91-8F0E-4D4E-A3E1-9A489DD1B252

Bryggen Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 48.961.539/0001-33

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 59.281.253/0001-23

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais)

	Nota	Exercício findo em 31/12/2024	Exercício findo em 31/12/2023
Composição do resultado do exercício			
Propriedades para Investimento		1.701	3.156
Receitas de aluguéis	**5**	1.674	3.091
Ajuste ao valor justo	**6**	436	259
Demais despesas de propriedades para investimento	**6**	(409)	(194)
Resultado líquido de propriedades para investimento		1.701	3.156
Outros ativos financeiros		2	25
Apropriação de rendimentos e valorização a valor justo	**4**	2	25
Outras Receitas/Despesas	**14**	(160)	(134)
Taxa de administração		(114)	(91)
Auditoria e custódia		(26)	(1)
Anbima		(1)	(5)
Taxa de fiscalização CVM		(13)	(14)
Consultoria jurídica		-	(13)
Serviços contratados pelo Fundo		(6)	(7)
Outras receitas e despesas		-	(3)
Resultado líquido do exercício		**1.543**	**3.047**

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 60B67D91-8F0E-4D4E-A3E1-9A489DD1B252

Bryggen Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 48.961.539/0001-33

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 59.281.253/0001-23

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas)

	Cotas Integralizada	Lucros/(Prejuízos) acumulados	Rendimentos distribuídos	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**23.690**	**(1)**	**-**	**23.689**
Resultado do exercício	-	3.047	-	3.047
Ditribuição de rendimentos	-	-	(2.391)	(2.391)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**23.690**	**3.046**	**(2.391)**	**24.345**
Resultado do exercício	-	1.543	-	1.543
Ditribuição de rendimentos	-	-	(1.425)	(1.425)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**23.690**	**4.589**	**(3.816)**	**24.463**

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 60B67D91-8F0E-4D4E-A3E1-9A489DD1B252

Bryggen Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 48.961.539/0001-33

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 59.281.253/0001-23

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais)

	Exercício findo em 31/12/2024	Exercício findo em 31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	**1.543**	**3.047**
Ajustes para reconciliar o lucro líquido e o caixa:		
Ajuste ao valor justo	(436)	(259)
	1.107	**2.788**
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Receitas de aluguéis	258	(353)
Taxa de administração	1	8
Valores a conciliar	155	-
Despesas antecipadas	3	(3)
Impostos a compensar	6	(6)
(=) Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	**423**	**(354)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos	(1.288)	(2.391)
(=) Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	**(1.288)**	**(2.391)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**242**	**43**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	**43**	**-**
Operações compromissadas	43	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	**285**	**43**
Operações compromissadas	285	43
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**242**	**43**

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras

Docusign Envelope ID: 60B67D91-8F0E-4D4E-A3E1-9A489DD1B252

Bryggen Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 48.961.539/0001-33
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

1. Contexto operacional

O Bryggen Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi constituído em 22 de dezembro de 2022 sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 28 de dezembro de 2022. O Fundo possui prazo de duração indeterminado.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Leblon Equities Gestão de Recursos Ltda. ("Gestora"). Nos termos da Instrução CVM no 472, a empresa Leblon Realty Gestão de Recursos Ltda. ("Consultor Especializado"), foi contratada, pelo Fundo, para a prestação do serviços de consultoria especializada, a qual terá, além dos serviços que estarão descritos no respectivo contrato de consultoria, a prestação dos seguintes serviços: i) Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e ii) Administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis, sendo certo que as cotas poderão ser objeto de oferta pública a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160") e/ou segundo outros ritos que permita a dispensa de registro ou o registro da oferta pública, conforme venham a ser previstos pela regulamentação.

O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários para obtenção de renda, primordialmente, por meio do investimento em imóveis comerciais construídos, lajes corporativas e/ou unidades autônomas de empreendimentos comerciais construídos, localizados no território nacional e/ou direitos reais sobre tais imóveis e/ou unidades autônomas, para posterior locação ou arrendamento com possibilidade de alienação ("Imóveis Alvo"), observadas a política de investimento do Fundo.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora, Gestora, Custodiante, ou de qualquer empresa pertencente ao conglomerado financeiro destas entidades, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

2. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários regulamentados pela Instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas

Docusign Envelope ID: 60B67D91-8F0E-4D4E-A3E1-9A489DD1B252

pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII).

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 31 de março de 2025.

a) Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo de aquisição com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que são mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real (R$) mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais (R$) foram arredondadas para o milhar mais próximo exceto quando indicado.

c) Uso de estimativas e julgamentos

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

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

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do Fundo estão incluídas nas notas explicativas nº 7 – propriedades para investimento.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

Docusign Envelope ID: 60B67D91-8F0E-4D4E-A3E1-9A489DD1B252

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago acrescido dos rendimentos auferidos ou pelo valor efetivamente recebido acrescido dos juros incorridos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica de "Apropriação de rendimentos e valorização/desvalorização a valor justo".

b) Contas a receber de aluguéis

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis.

c) Propriedades para investimento

Imóveis concluídos

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

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

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento é vendida qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

d) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

São acrescidos quando aplicável dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base nas melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação

Docusign Envelope ID: 60B67D91-8F0E-4D4E-A3E1-9A489DD1B252

é provável que ocorra nos próximos 12 meses caso contrário são demonstrados como não circulantes.

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas considerando critérios de perda esperada e 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.

A provisão para perdas é constituída para os saldos em aberto de clientes com parcelas de aluguéis vencidas há mais de 90 dias.

e) Apuração do 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.

O Fundo aplica o CPC 46 para fins de divulgação da mensuração do valor justo dos instrumentos financeiros pelo nível de hierarquia de mensuração, conforme abaixo:

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.

Docusign Envelope ID: 60B67D91-8F0E-4D4E-A3E1-9A489DD1B252

Nível 3
Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3.

f) Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Aplicações financeiras não imobiliárias (a)	285	43
Total	285	43

(a) Aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 estão representadas por aplicações interfinanceiras de liquidez de curto prazo (Overnight) e compostos por:

31 de dezembro de 2024

Descrição	Quantidade	Valor
Operações compromissadas:		
Lastreadas em NTN-B	68	285
Total	68	285

31 de dezembro de 2023

Descrição	Quantidade	Valor
Operações compromissadas:		
Lastreadas em NTN-B	11	43
Total	11	43

Docusign Envelope ID: 60B67D91-8F0E-4D4E-A3E1-9A489DD1B252

5. Contas a receber de aluguéis

Compreendem os aluguéis a receber relativos as lojas ocupadas cujos saldos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 são:

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Aluguéis a receber	95	353
Total	95	353

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram reconhecidos a título de receita de aluguéis os montantes de R$ 1.674 (R$ 3.091 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).

Composição por vencimento dos aluguéis

Contas a receber de aluguéis, por vencimento	31/12/2024	31/12/2023
A vencer	95	353
Total	**95**	**353**

Movimentação do contas a receber de aluguéis nos exercícios:

	31/12/2024	31/12/2023
Contas a receber de aluguéis no início do exercício	353	-
Receitas de aluguéis	1.674	3.091
Aluguéis recebidos	(1.933)	(2.738)
Contas a receber de aluguéis no final do exercício	95	353

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram recebidos em sua totalidade o montante provisionado anteriormente no exercício findo em 31 de dezembro de 2023. O saldo provisionado a receber no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi recebido em sua totalidade em eventos subsequentes a data base desse relatório.

6. Propriedades para investimento

a) Composição

Os imóveis acabados correspondem a salas comerciais localizadas na Praia de Botafogo, 228, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ:

Empreendimento	Área (m2)	Valor de mercado
Sala 801	1.475,65	20.189
Sala 802	254,00	3.565

Docusign Envelope ID: 60B67D91-8F0E-4D4E-A3E1-9A489DD1B252

Empreendimento	Área (m2)	Valor de mercado
Garagens 801	-	552
Garagens 802	-	79
Total		**24.385**

b) Movimentação no exercício

Movimentação	Exercício findo em 31/12/2024	Exercício findo em 31/12/2023
Saldo inicial	**23.949**	**23.690**
Ganho por ajuste ao valor justo	436	259
Saldo final	**24.385**	**23.949**

c) Método de determinação do valor justo

Em 31 de dezembro de 2023 o valor justo das salas comerciais está suportado por laudo de avaliação elaborado pela Apsis Consultoria Empresarial Ltda. (“Apsis”), empresa especializada e com expertise no setor, aprovado pela administração em 18 de dezembro de 2023.

O método utilizado para determinação do valor do imóvel foi a abordagem de mercado por ter sido possível observar um setor imobiliário local ativo, com propriedades similares aos objetos deste estudo disponíveis para negociação, por meio do método comparativo direto, a partir do tratamento com fatores.

Em 31 de dezembro de 2024 o valor justo das salas comerciais está suportado por laudo de avaliação elaborado pela Apsis Consultoria Empresarial Ltda. (“Apsis”), empresa especializada e com expertise no setor, aprovado pela administração em 17 de dezembro de 2024.

O método utilizado para determinação do valor do imóvel foi a abordagem de mercado por ter sido possível observar um setor imobiliário local ativo, com propriedades similares aos objetos deste estudo disponíveis para negociação, por meio do método comparativo direto, a partir do tratamento com fatores. Foi considerado para o cálculo do valuation uma média observável de mercado de R$14/M².

d) Demais receitas/despesas de propriedades para investimento

Descrição	Exercício findo em 31/12/2024	Exercício findo em 31/12/2023
Condomínio	367	40
Tributos	-	146
Taxa de incêndio	-	7
Outras	42	1
Total	**409**	**194**

Docusign Envelope ID: 60B67D91-8F0E-4D4E-A3E1-9A489DD1B252

7. Patrimônio Líquido

O Fundo encerrou o exercício de 31 de dezembro de 2024 representado pelo patrimônio líquido de R$ 24.463 (R$ 24.345 em 31 de dezembro de 2023).

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 está representado por 236.898,8448 cotas escriturais e nominativas totalmente subscritas e integralizadas totalizando R$ 23.690.

a) Características das cotas

As cotas do Fundo são de classe única, correspondem a frações ideais de seu patrimônio e tem a forma nominativa e escritural. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo e todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

b) Emissão de cotas

A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, emitirá para oferta pública, o total de 237.000 (duzentos e trinta e sete mil) cotas, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de R$ 23.700, em série única (“Primeira Emissão”).

As cotas da Primeira Emissão serão inteiramente integralizadas, no ato da subscrição, à vista e em imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição ou no documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

Em 28 de dezembro de 2022 o Fundo recebeu aporte com direitos sobre a propriedade para investimento, no montante de R$ 23.690, relativo a Primeira Emissão.

Por solicitação da Gestora e por deliberação da assembleia geral de cotistas, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada, realizar novas emissões de cotas - e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, não ocorreram novas emissão de cotas.

c) Resgate e amortização de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, bem como no art. 9º, da Instrução CVM 472, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Docusign Envelope ID: 60B67D91-8F0E-4D4E-A3E1-9A489DD1B252

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 não ocorreram amortização de cotas.

8. Política de distribuição de resultados

A assembleia geral ordinária de cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis. O percentual mínimo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

Ao longo de cada semestre, o resultado auferido num determinado período poderá ser distribuído aos cotistas, a critério da Gestora, sempre até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Imóveis, em Outros Imóveis ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Regulamento, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

A administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	Exercício findo em 31/12/2024	**Exercício findo em 31/12/2023**
(+) receitas apuradas no exercício segundo o regime de competência	2.112	3.375
(-) despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(569)	(328)
= Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	1.543	3.047
(-) Ajuste a valor justo	(436)	(259)

Docusign Envelope ID: 60B67D91-8F0E-4D4E-A3E1-9A489DD1B252

	Exercício findo em 31/12/2024	Exercício findo em 31/12/2023
(-) Receitas de aluguéis por competência e não transitadas pelo caixa	(95)	(353)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	10	9
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	412	-
(-) Despesas registradas por competência em exercício anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	(9)	(1)
= Lucro contábil/prejuízo ajustado base para cálculo de distribuição	1.425	2.443
Resultado mínimo a distribuir (95%)	1.353	2.321
Lucro distribuído no exercício	(1.425)	(2.391)
Pagamento de rendimentos	(1.288)	(2.391)
Saldo de rendimentos a pagar	(137)	-
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo (%)	**100,00**	**97,81**

9. Instrumentos financeiros derivativos

É permitido ao Fundo a realização de operações com derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

10. Taxas de Administração, Gestão e Performance

A Administradora, a Gestora e o Consultor Especializado farão jus a uma taxa de administração equivalente a R$ 9,5 mensais (Até 02 de junho de 2023 a taxa de administração era equivalente a R$ 5 mensais).

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 as despesas com taxa de administração totalizaram o montante de R$ 114 (R$91 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023).
Não há previsão de cobrança de taxa de ingresso, saída ou performance.

11. Custódia dos ativos

Os títulos públicos federais e os títulos representativos das operações compromissadas são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC.

Docusign Envelope ID: 60B67D91-8F0E-4D4E-A3E1-9A489DD1B252

Os serviços de gestão, tesouraria, custódia e controladoria de ativos da carteira do Fundo são prestados pela Administradora, de acordo com as normas legais e regulamentares.

12. Legislação tributária

a) Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei no 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como: PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo nos termos do artigo 35º de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15 que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o Fundo de Investimento Imobiliário (FII) que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no caput considera-se pessoa ligada ao cotista:
i. pessoa física:
a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau;
b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau;
ii. pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

b) Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de imposto de renda na fonte.

c) 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 artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15 os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário (FII): (i) Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50(cinquenta) cotistas; (iii) Não será concedido ao 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.

Docusign Envelope ID: 60B67D91-8F0E-4D4E-A3E1-9A489DD1B252

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

13. Fatores de riscos

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um Fundo de Investimento Imobiliário (FII) é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável.

Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que por sua vez dependerá das receitas provenientes das locações dos imóveis do Fundo.

Risco de liquidez

Espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo.

Pode haver inclusive alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e possível obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir prejuízos do Fundo.

Riscos tributários

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

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação parcial ou total, do(s) imóvel(si) que compõe a carteira de investimentos do Fundo por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

Risco de sinistro

Docusign Envelope ID: 60B67D91-8F0E-4D4E-A3E1-9A489DD1B252

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis do Fundo os recursos obtidos pelas indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, bem como o atraso no seu pagamento pode impactar no desenvolvimento dos negócios e consequentemente na rentabilidade do Fundo.

Riscos macroeconômicos gerais

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Assim, o Fundo está sujeito direta ou indiretamente às variações dos mercados de capitais e a conjuntura econômica do Brasil tais como: a) Desaquecimento da economia, b) Taxas de juros; c) Alteração nas políticas monetária e/ou cambial; d) Inflação; e) Liquidez dos mercados financeiros; f) Riscos tributários; g) Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham afetar o mercado imobiliário.

14. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo, e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio estão assim demonstrados:

	Exercício findo em 31/12/2024	% sobre PL	Exercício findo em 31/12/2023	% sobre PL
Taxa de administração	(114)	(0,47%)	(91)	(0,38%)
Auditoria e custódia	(26)	(0,11%)	(1)	-
Anbima	(1)	(0,01%)	(5)	(0,02%)
Taxa de fiscalização CVM	(13)	(0,05%)	(14)	(0,06%)
Consultoria jurídica	-	-	(13)	(0,05%)
Serviços contratados pelo Fundo	(6)	(0,02%)	(7)	(0,03%)
Outras despesas	-	-	(3)	(0,01%)
Total	**(160)**	**(0,66%)**	**(134)**	**(0,55%)**

15. Rentabilidade do Fundo

A rentabilidade calculada foram os seguintes:

Exercícios findo em	Patrimônio líquido médio	Rentabilidade % (*)	Valor da cota
31/12/2024	24.224	6,34	R$103,2635
31/12/2023	24.026	12,86	R$102,7641

(*) Rentabilidade calculada com base na variação da cota desconsiderando amortizações/distribuições de rendimentos ocorridas no exercício.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

Docusign Envelope ID: 60B67D91-8F0E-4D4E-A3E1-9A489DD1B252

16. Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo possui os seguintes saldos com a Administradora e demais partes relacionadas:

	2024	2023
Operações compromissadas	285	43
Resultado com operações compromissadas	2	25
Taxa de administração a pagar	(10)	(9)
Despesa com Taxa de administração	(114)	(91)

17. Hierarquia de valor justo

O Fundo aplica o pronunciamento técnico CPC 46 – Mensuração do valor justo e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 para instrumentos financeiros 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 do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma bolsa de valores, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação ou agência reguladora e aqueles preços representarem transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais;

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

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 nº 516/11.

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023:

Docusign Envelope ID: 60B67D91-8F0E-4D4E-A3E1-9A489DD1B252

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**31/12/2024**		
	Nível 1	**Nível 2**	**Nível 3**
Operações compromissadas	-	285	-
Propriedades para investimento	-	-	24.385
Total do ativo	-	285	24.385

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**31/12/2023**		
	Nível 1	**Nível 2**	**Nível 3**
Operações compromissadas	-	43	-
Propriedades para investimento	-	-	23.949
Total do ativo	-	43	23.949

18. Contrato de prestação de serviços de gestão, custódia, tesouraria, controladoria, escrituração e auditoria independente

A Administradora contratou os seguintes prestadores de serviços para o Fundo:

Gestão:	Leblon Equities Gestão de Recursos Ltda.
Consultor	Leblon Realty Gestão de Recursos Ltda.
Custodiante:	Banco BTG Pactual S.A.
Tesouraria:	Banco BTG Pactual S.A.
Controladoria:	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Escrituração:	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

19. Demandas judiciais

Não há registros de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos do cotista, quer desse contra a Administradora do Fundo.

20. Outros assuntos

(a) Informamos que a Administradora, no exercício findos em 31 de dezembro de 2024, não contratou serviços da PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda., além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

(b) A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação diária do valor da cota e do patrimônio do Fundo, envio de extrato mensal ao cotista e a disponibilização ao cotista de informações diárias, mensais e anuais na sede da

Docusign Envelope ID: 60B67D91-8F0E-4D4E-A3E1-9A489DD1B252

Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento a cotistas em suas dependências.

(c) Em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 foi publicada pela CVM e posteriormente em 28 de março de 2023 alterada pela Resolução CVM nº 181, 184 e 200, 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. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 02 de outubro de 2023, tendo todos os fundos em funcionamento adaptados até 30 de junho de 2025.

21. Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 7 de março de 2023 os Cotistas deliberaram, por unanimidade, sem quaisquer reservas ou restrições, aprovar a alteração da política de investimentos do Fundo, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) adquira cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora; e (b) realize aquisições e alienações, incluindo operações compromissadas, tendo por objeto exclusivamente títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 14 de março de 2023 visando a formalização da transferência dos Imóveis-Alvo perante o 3º Ofício de Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro, os Cotistas deliberaram, por unanimidade, sem quaisquer reservas ou restrições, ratificar a aquisição, pelo Fundo, dos Imóveis-Alvo, por meio da integralização dos Imóveis-Alvo, pelo preço total de integralização correspondente a R$23.690.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 2 de junho de 2023 os Cotistas deliberaram, por unanimidade, sem quaisquer reservas ou restrições: i) A transferência da gestão da carteira do Fundo, a partir do fechamento dos mercados do dia 02 de junho de 2023 (“Data de Transferência’), da CHARLES RIVER ADMINISTRADORA DE RECURSOS FINANCEIROS LTDA. para a LEBLON EQUITIES GESTÃO DE RECURSOS LTDA; ii) a contratação da consultoria especializada: LEBLON REALTY GESTÃO DE RECURSOS LTDA.; iii) Em razão das aprovações anteriores, o aumento da taxa de administração que está considerando o custo com o Consultor Especializado, cujo total de ambos os serviços passará a ser equivalente a R$ 9,5.

22. Eventos subsequentes

Até a data de emissão dessas demonstrações, não foram identificados eventos subsequentes relevantes para fins de divulgação nas demonstrações financeiras.

Docusign Envelope ID: 60B67D91-8F0E-4D4E-A3E1-9A489DD1B252

Bryggen Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 48.961.539/0001-33

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

Allan Hadid
Diretor

Roberto Luis Cardoso Inacio
Contador
CRC-RJ- 111109-O/4

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 60B67D91-8F0E-4D4E-A3E1-9A489DD1B252
Status: Concluído
Assunto: Complete com o Docusign: BRYGGENFII24.DEZ (DF).pdf
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables
Envelope fonte:
Documentar páginas: 27
Assinaturas: 1
Certificar páginas: 2
Rubrica: 0
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:
Renato C Fernandes
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai
São Paulo, São Paulo 04538-132
renato.cfernandes@pwc.com
Endereço IP: 201.56.5.228

Rastreamento de registros

Status: Original 31 de março de 2025 | 07:45	Portador: Renato C Fernandes renato.cfernandes@pwc.com	Local: DocuSign
Status: Original 31 de março de 2025 | 09:25	Portador: CEDOC Brasil BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Pedro Sousa pedro.sousa@pwc.com Senior Manager PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5 **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através da Docusign	DocuSigned by: Pedro Sousa 4F3336AE46E3421... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 201.56.5.228	Enviado: 31 de março de 2025 | 07:46 Visualizado: 31 de março de 2025 | 09:22 Assinado: 31 de março de 2025 | 09:25

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Renato C Fernandes renato.cfernandes@pwc.com Manager Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através da Docusign	Copiado	Enviado: 31 de março de 2025 | 09:25 Visualizado: 31 de março de 2025 | 09:25 Assinado: 31 de março de 2025 | 09:25

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	31 de março de 2025 | 07:46
Entrega certificada	Segurança verificada	31 de março de 2025 | 09:22
Assinatura concluída	Segurança verificada	31 de março de 2025 | 09:25
Concluído	Segurança verificada	31 de março de 2025 | 09:25

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora