

**BR7 Senado
Fundo de Investimento
Imobiliário**

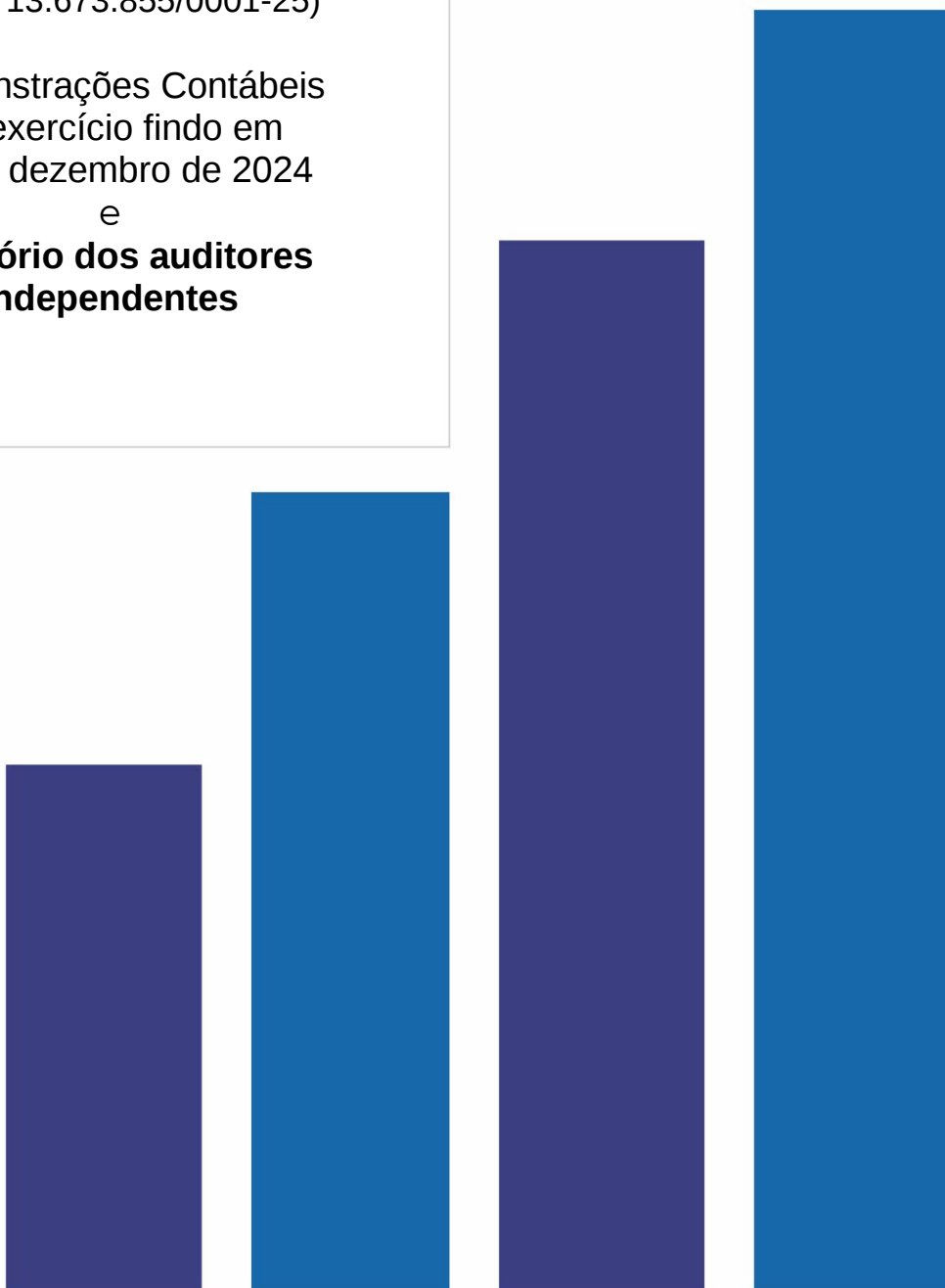
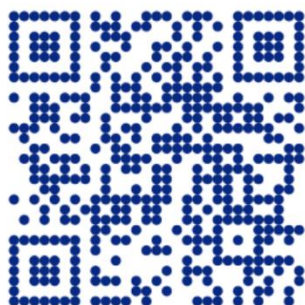
CNPJ 40.944.736/0001-32

(Administrado pela Oslo DTVM S.A.
CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Demonstrações Contábeis
do exercício findo em
31 de dezembro de 2024

e

**Relatório dos auditores
independentes**



BR7 Senado
Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ 40.944.736/0001-32)

Demonstrações Contábeis
do período findo em 31 de dezembro de 2024

Conteúdo

Página

Relatório dos Auditores Independentes.....	03
Balanço Patrimonial.....	07
Demonstração de resultado.....	08
Demonstração do resultado abrangente	08
Demonstração das Mutações do Patrimônio líquido.....	09
Demonstração dos Fluxos de Caixa.....	10
Notas Explicativas às Demonstrações financeiras.....	11

Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras

Aos
Administradores e Cotistas do
BR7 Senado Fundo de Investimento Imobiliário
(Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo / SP

Opinião

Examinamos as Demonstrações Financeiras do BR7 Senado Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas 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 BR7 Senado Fundo de Investimento Imobiliário, em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para aquele exercício, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das Demonstrações Financeiras".

Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Chamamos a atenção para o descrito na nota explicativa 12 – Demandas judiciais do fundo, que detalha o acompanhamento da ação judicial em que sua controlada, BRT Senado Empreendimento Imobiliário S.A. é parte envolvida e que, na conclusão da Administração, baseada na opinião de seus assessores jurídicos não afetam de forma patrimonial e/ou financeira a sua controlada e, tampouco o Fundo.

Desta forma a Administração do Fundo concluiu por não realizar provisões contingências nestas demonstrações financeiras.

Outros assuntos:

Saldo comparativos do exercício anterior

O saldos do exercício anterior, utilizados para fins de comparação, foram auditados por nós e emitimos relatório de auditoria, em 27 de março de 2024, sem modificações.

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

Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas Demonstrações Financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas.

Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

• Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das Demonstrações Financeiras, inclusive as divulgações e se as Demonstrações Financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras da entidade ou atividade de negócio do Fundo para expressar uma opinião sobre as Demonstrações Financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho pela auditoria do Fundo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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.

São Paulo, 31 de março de 2025.

PLANNERS AUDITORES INDEPENDENTES

CRC.SP. Nº. 2SP 14.712/O-2



Heitor Piovani

Contador CRC 1SP 331.721/O-6



Fábio de Souza Serrão

Contador CRC 1SP-242.134/O-7

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.944.736/0001-32

Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.673.855/0001-25

Balanço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

				31 de dezembro 2024		31 de dezembro 2023						31 de dezembro 2024		31 de dezembro 2023	
Ativo	Tipo	Quantidade	Nota	Valor R\$ mil	% sobre PL	Valor R\$ mil	% sobre PL	Passivo	Tipo	Quantidade	Nota	Valor R\$ mil	% sobre PL	Valor R\$ mil	% sobre PL
Circulante				553	5,55	194.422	43.986,88	Circulante				55	12,44	5.521	1.249,10
Caixa e equivalentes de caixa				40	0,40	1.247	282,13	Provisão consultoria				-	-	-	-
Bancos			D	8	0,08	1.247	282,13	Taxa de Administração				18	4,07	17	3,85
								Taxa de Gestão				6	1,36	6	1,36
Aplicações Interfinanceiras de Liquidez				32	0,32	-	-	Auditoria				29	6,56	15	3,39
Letras Financeiras do Tesouro - LFT			3.2	32	0,32	-	-	Custódia				2	0,45	2	0,45
								Provisão de fornecedores				-	-	22	4,98
Títulos e Valores Mobiliários				511	5,13	18.132	4.102,26	Alugues antecipados - a diferir			6.2	-	-	5.459	1.235,07
Cotas de Fundos de Investimentos				511	5,13	18.132	4.102,26	Não Circulante				15.601	3.529,64	2.511.141	568.131,45
Cotas de Fundos em Renda Fixa	Cotas	63.035	3.2	511	5,13	-	-	Aquisição de imóveis (Ed. Senado)			6.1	-	-	2.464.606	557.603,17
Cotas de Fundos em Participações	Cotas	15.035.033	3.2	-	-	18.132	4.102,26	Alugues antecipados - a diferir			6.2	-	-	30.934	6.998,64
								Outros valores (Terreno Lapa)			6.3	15.601	3.529,64	15.601	3.529,64
Outros Valores e Bens				2	0,02	175.043	39.602,49								
Diferimento CVM				2	0,02	1	0,23								
Aluguéis a receber			5.3.3	-	-	175.042	39.602,26								
Não Circulante				25.071	251,51	2.322.682	525.493,67								
Participações societária				25.071	251,51	25.816	5.840,72	Patrimônio Líquido				9.968	2.255,20	442	100,00
BR7 Empreendimentos Imobiliários S.A	Ações	79.234.331	5.1	24.751	248,30	25.816	5.840,72	Cotas integralizadas	Cotas	2.000	9.1	20	4,52	20	4,52
AFAC BR7 Empreendimento Imobiliário S.A			5.1	320	3,21	-	-	Resultado do período				9.948	2.250,68	422	95,48
Propriedades para investimentos				-	-	2.296.866	519.652,94	Total do passivo e patrimônio líquido				25.624	5.797,29	2.517.104	569.480,54
Edifício Senado - RJ	Imóveis		5.3.1	-	-	2.296.866	519.652,94								
Total do Ativo				25.624	257,06	2.517.104	569.480,54								

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

Demonstração do resultado
Exercício findo em 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

	Nota	Exercício de 2024		Exercício de 2023	
		Valor R\$ mil	%	Valor R\$ mil	%
Resultado com imóvel		68.136	121,48	(110.948)	-69.342,50
Receita de aluguel/locação	5.3.3 e 6.3	36.855	65,71	168.564	105.352,50
Reversão de aluguel exercício anterior	5.3.3	(13.501)	(24,07)	-	-
Reversão atualização da dívida exercício anterior	6.1.1	(200.357)	(357,21)	-	-
(-) Despesas financeiras	6.2	-	-	(196.082)	-122.551,25
Garantia contratual	6.1	-	-	161.709	101.068,13
Estorno Sobrepreço por inadimplemento da 2ª parcela do imóvel	6.1.1	245.139	437,05	(245.139)	(153.211,88)
Outras receitas		-	-	113.487	70.929,38
Ajuste a valor justo	5.3.1	-	-	113.487	70.929,38
Resultado de aplicações interfinanceiras de liquidez		274	0,49	-	-
Operações compromissadas		274	0,49	-	-
Resultado de aplicações títulos e Valores Mobiliários		5.041	8,99	2.139	1.336,88
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	3.2	-	-	43	26,88
Lucro com título de renda fixa		-	-	1.295	809,38
Cotas de Fundos em renda fixa		1.735	3,09	-	0,00
Cotas de Fundos em Participações	3.2	3.306	5,89	801	500,63
Participações Societária		(1.065)	(1,90)	(3.351)	
Equivalência Patrimonial	5.1	(1.065)	(1,90)	(3.351)	-2.094,38
Outras Receitas/Despesas administrativas		(16.297)	(29,06)	(1.167)	-729,38
Taxa de administração		(213)	(0,38)	(248)	(155,00)
Taxa de gestão		(1.071)	(1,91)	(47)	(29,38)
Taxa de custódia		(30)	(0,05)	(18)	(11,25)
Taxa de Performance		(13.671)	(24,37)	-	-
Outros serviços técnicos	11.2	-	-	(29)	-18,13
Taxas Anbima / CVM / B3	11.2	(18)	(0,03)	(15)	-9,38
Despesas com cartório		-	-	(9)	-5,63
Outras despesas administrativas	11.2	-	-	(2)	-1,25
Auditoria		(37)	(0,07)	(37)	(23,13)
Serviços jurídicos		(250)	(0,45)	(121)	(75,63)
Despesas com consultoria		(58)	(0,10)	(31)	(19,38)
Despesas com tributos federais	11.2	(186)	(0,33)	(41)	-25,63
Despesas com seguros		(2)	(0,00)	(17)	(10,63)
Aluguel de veículos		(480)	(0,86)	(449)	(280,63)
Despesa de manutenção e conservação de bens		(303)	(0,54)	(103)	(64,38)
Reversão de despesas de exercícios anteriores		22	0,04	-	-
Resultado do exercício		56.089	100,00	160	100,00

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

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 40.944.736/0001-32
Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
CNPJ: 13.673.855/0001-25

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercício findo em 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

	Integralização de cotas	Resultados acumulados	Patrimônio líquido total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	20	262	282
Resultado do período	-	160	160
Saldos em 31 de dezembro de 2023	20	422	442
Distribuição de rendimento com dação em ativos	-	(27.063)	(27.063)
Distribuição de rendimento em moeda corrente	-	(19.500)	(19.500)
Resultado do exercício	-	56.089	56.089
Saldos em 31 de dezembro de 2024	20	9.948	9.968

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

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 40.944.736/0001-32**

Oslo Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

CNPJ: 13.673.855/0001-25**Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Direto****Exercício findo em 2024 e 2023**

(Valores expressos em milhares de reais)

	31 de dezembro 2024	31 de dezembro 2023
	Valor R\$ mil	Valor R\$ mil
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de taxa de Administração	(212)	(231)
Pagamento de taxa de gestão	(1.071)	(41)
Pagamento de taxa de custódia	(30)	(16)
Pagamento de taxa de performance	(13.671)	-
Pagamento de auditoria	(23)	(22)
Pagamento de advogados	(250)	(121)
Pagamento de consultoria	(58)	-
Locação de veículos	(480)	(449)
Manutenção de bens e conservação de bens	(303)	(119)
Despesas cartoriais	-	(9)
Pagamento de seguro	(2)	(17)
Anuidade B3 / CVM / ANBIMA	(19)	(15)
Despesas tributárias	(186)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	(16.305)	(1.040)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação em Fundos em Participações	(5.598)	(17.331)
Liquidação de IR - FIP	(27)	-
Recebimento de aluguel - Salas	463	503
Recebimento de aluguel - Edifício Senado	161.541	-
Pagamento parcela imóvel (Edifício Senado)	(122.958)	-
Pagamento sobrepreço por inadimplemento da 2ª parcela do imóvel	-	-
Pagamento ITBI/IPTU (Edifício Senado)	-	(41)
Pagamento de consultoria	-	(41.927)
Pagamento despesa registro em cartório (Edifício Senado)	-	(45)
AFAC BR7 S.A	(320)	-
Compra de Compromissada	(942.508)	-
Revenda de Compromissada	942.782	-
Venda LFT	-	61.115
Aplicação em Fundos de Renda Fixa	(161.698)	-
Resgate de Fundos de Renda Fixa	162.922	-
Caixa líquido das atividades de investimentos	34.599	2.274
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	-	-
Distribuição de rendimento	(19.500)	-
Caixa líquido das atividades de Financiamento	(19.500)	-
Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa	(1.206)	1.234
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1.206)	1.234
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício / período	1.246	12
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício / período	40	1.246

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

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 40.944.736/0001-32
(Administrado pela OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 a 31 de dezembro de 2023
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

1 CONTEXTO OPERACIONAL

O Fundo **BR7 Senado Fundo de Investimento Imobiliário**, anteriormente denominado **Fram Capital Sverre Fundo de Investimento Imobiliário**, constituído por instrumento particular datado de 09 de fevereiro de 2021, iniciou suas atividades em 22 de setembro de 2022 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo destina-se a investidores qualificados, conforme definição nos termos da Instrução CVM 30/21 e alterações posteriores.

O objetivo principal do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio de investimentos em Ativos Alvo com a finalidade de (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir, (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar.

Para atingir seus objetivos o Fundo conta com os seguintes agentes:

Administradora e custodiante do Fundo: OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (CNPJ - 13.673.855/0001-25)
--

Gestora do Fundo: FRAM Capital Gestão de Ativos Ltda. (CNPJ 08.157.028/0001-49)
--

2 BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e 192/23 da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pela Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

a. Aprovação das demonstrações financeiras

Em 31 de março de 2025, as demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador do Fundo e autorizadas à publicação na CVM.

b. Base de Mensuração

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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 a 31 de dezembro de 2023
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

c. Moeda Funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A Moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações Financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto cotas.

d. Uso de Estimativas e julgamentos

A elaboração das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos a serem apurados pelo Fundo podem divergir dessas estimativas.

PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a. Caixa e Equivalente de Caixa

Compreendem os saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos, a partir da data da contratação, inclusive operações compromissadas lastreadas em títulos públicos, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo e são utilizados pelo Fundo na gestão de obrigações de curto prazo.

b. Quotas de Fundos de Investimento

As quotas de fundos de investimento são atualizadas com base no valor da quota, divulgado pelos respectivos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados. As valorizações e as desvalorizações desses Investimentos são registradas em contas próprias no resultado do período.

c. Propriedades para Investimento

As aplicações em imóveis para renda (edificações, terrenos e benfeitorias) são demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais são obtidos através de laudos de avaliação, elaborados por entidades profissionais especializadas, com qualificação reconhecida, e formalmente aprovados pela Administração do Fundo e pelos cotistas. Enquanto em construção, serão contabilizados pelo custo de aquisição.

d. Outros Ativos e Passivos financeiros

Os demais ativos são demonstrados pelos seus valores de realização, incluindo, quando aplicáveis, os rendimentos e as variações monetárias auferidas.

Os passivos são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 a 31 de dezembro de 2023
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

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.

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

Ativos financeiros para negociação

São mensurados ao valor justo por ajuste em marcação à mercado (*"Marked to Market"* – MTM), com reconhecimento de seus efeitos ao resultado do exercício e são adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Investimentos mantidos até o vencimento

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.

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

A "taxa efetiva de juros" corresponde ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de caixa estimado, 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 efetivos coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

a. Valor Justo e redução ao valor recuperável dos ativos

Os valores contábeis dos ativos são revisados a cada data de balanço, para avaliar se há necessidade de reconhecimento de alguma perda por redução ao valor recuperável ou ajuste no valor do investimento. Caso exista a referida indicação, estima-se o valor a recuperar do ativo e reconhece-se a perda. Essa revisão é efetuada, no mínimo, uma vez por ano e os ajustes são reconhecidos no resultado do período.

b. Ativos e passivos contingentes

O reconhecimento de ativos e passivos contingentes é realizado quando o ganho ou perda for estimado como "provável" e seu valor puder ser apurado, bem como suas condições avaliadas.

Na data de transferência do Fundo, o Administrador e Gestor não identificaram tais possibilidades e, portanto, o Fundo não apresentava provisões para passivos contingentes e não havia ativos contingentes em discussão.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 a 31 de dezembro de 2023
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

c. Reconhecimento de receitas e despesas no resultado

O resultado do Fundo é apurado pelo regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados do período, independentemente do seu recebimento ou pagamento.

d. Lucro (prejuízo por cota)

O Lucro (Prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio da divisão do lucro líquido pela quantidade de cotas em circulação.

3 ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA

3.1. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

O caixa e equivalente de caixa abrangem o saldo de caixa e instrumentos financeiros com vencimento original de 3 meses ou menos, a partir da data de contratação e que estão sujeitas a um risco insignificante de alterações no seu valor.

Descrição	2024	2023
Conta Corrente - IF	8	1.247

3.2. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

O Fundo apresentava os seguintes saldos:

	31 de dezembro de 2024		31 de dezembro de 2023	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Cota de Fundos em Participações	-	-	15.035.033	18.132
Cotas de fundos de Investimento em Renda Fixa	63.035	511	-	-
Letras Financeiras do Tesouro	2	32	-	-

Os títulos públicos adquiridos pelo Fundo de renda fixa são remunerados a 100% do indexador SELIC.

4 ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não possuía posições nesse tipo de aplicações.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 a 31 de dezembro de 2023
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

5 INVESTIMENTOS E PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

5.1 PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

Desde 2023, após a versão do imóvel para o Fundo, a BR7 Empreendimento passou a manter ativos não operacionais, consequentemente, não gerando receitas a serem reconhecidas por equivalência ao Fundo. O valor contábil de seu patrimônio líquido é considerado como seu valor justo, uma vez que a Companhia não possui rendas ou atividades, aguardando reestruturação por sua Administração

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo detinha 100% (cem por cento) de participação na Companhia, BR7 Senado Empreendimento Imobiliário S.A. (**“BR7 Empreendimento”**), sendo nesta data sua controlada.

Após esta data a movimentação das participações societárias no período está resumida a seguir:

BR7 Senado Empreendimento S.A - Controlada (100%)		
Data	Evento	Valor
31/12/22	Saldo final Investimento	29.167
	Equivalência Patrimonial	(3.351)
31/12/23	Saldo final Investimento	25.816
	Equivalência Patrimonial (i)	(1.065)
31/12/24	Saldo final Investimento	24.751

(i) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo reconheceu a equivalência patrimonial na controlada no montante de R\$ (1.065), passando a ter um investimento atualizado no montante de R\$ 24.751.

Ao longo de 2024, o Fundo remeteu R\$ 320 em recursos para sua controlada, com o propósito de futuro aumento de capital.

5.2 IMÓVEIS PARA VENDA – ESTOQUE

O Fundo não adquiriu imóveis para venda no período.

5.3 PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

O Fundo não adquiriu propriedades para investimento.

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 40.944.736/0001-32
(Administrado pela OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 a 31 de dezembro de 2023
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

5.3.1 QUE GERARAM RENDAS DE ALUGUÉIS

Até 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía reconhecido 80% da fração ideal do Imóvel denominado “Centro Empresarial Senado” ao valor de R\$ 2.296.886.

Após acordo por quitação de dívida da aquisição do imóvel, conforme detalhado na Nota explicativa 6.1, o Fundo realizou a devolução do imóvel, que efetivou-se em 23 de abril de 2024, desta forma, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não possuía mais o imóvel.

Movimentação das Propriedades para Investimento no período:

A movimentação do imóvel utilizado como dação em pagamento pelo Fundo no período está resumida a seguir:

Edifício Senado (BR7 Imóvel)								
Data	Evento	31 de dezembro de 2024			31 de dezembro de 2023			Saldo Atualizado
		Valor	Ajuste a valor justo	Devolução	Valor	Ajuste a valor justo	Saldo Atualizado	
23/09/2022	Mais Valla do Imóvel	1.503.772	-	-	1.503.772	-	1.503.772	
30/11/2022	Versão de Imóvel por Redução de Capital Controlada	493.693	-	-	493.693	-	493.693	
30/11/2022	Versão Máq. e Equip. por Redução de Capital Controlada	96	-	-	96	-	96	
30/11/2022	Pagamento de ITBI Incorporado ao valor do Imóvel	15.839	-	-	15.839	-	15.839	
30/11/2022	Custas de Cartório Incorporado ao Valor do Imóvel	3.018	-	-	3.018	-	3.018	
30/11/2022	Fairmont (Consultora BR7)	41.881	-	-	41.881	-	41.881	
30/11/2022	Comissão Fram Gestão	10.000	-	-	10.000	-	10.000	
11/01/2023	Custas de Cartório Incorporado ao Valor do Imóvel	12	-	-	12	-	12	
14/02/2023	Custas de Cartório Incorporado ao Valor do Imóvel	32	-	-	32	-	32	
29/12/2023	Avaliação via laudo	115.036	113.487	-	115.036	113.487	228.523	
23/04/2024	Baixa de dívida - mediante devolução do imóvel	-	-	(2.296.866)	-	-	-	
Custo atualizado		2.183.379	113.487	(2.296.866)	2.183.379	113.487	2.296.866	

5.3.2 QUE NÃO GERARAM RENDAS DE ALUGUÉIS

O Fundo não adquiriu imóveis que não possuem objetivo de rendas de aluguéis.

5.3.3 RENDAS DE ALUGUEL

Os aluguéis eram mensalmente provisionados e recebidos acumuladamente no mês de novembro de cada exercício corrente, atualizados por IPCA.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo recebeu a título de aluguel da Petróleo Brasileiro S.A o montante de R\$ 161.541 e reverteu a provisão de aluguel referente a dezembro de 2023 no valor de R\$ 13.501, visto que, em comum acordo, foi realizado a devolução do imóvel, por consequência a quitação da dívida. Também foi recebido R\$ 463 referente a locação das salas.

Em 31 de dezembro de 2023, o valor provisionado em aluguel a receber era de R\$ 168.564, sendo que 100% estavam cedidos fiduciariamente para cobertura da dívida de aquisição do Imóvel.

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 40.944.736/0001-32
(Administrado pela OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 a 31 de dezembro de 2023
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

6 OUTRAS OBRIGAÇÕES

6.1 OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

Em decorrência da versão dos ativos e passivos, o Fundo assumiu a dívida pela compra do Imóvel, originalmente pactuada pela Fram Participações, no valor de R\$ 2.140.100, junto ao Witex Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (42.628.319/0001-06) e ao BR7 Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (CNPJ 44.124.739/0001-80). CNPJ FIP BR7 22.628.319/0001-06.

Conforme contrato, a dívida era corrigida pelo IPCA mais juros pré-fixados de 4,19% a.a., a qual, a qual em 31 de dezembro de 2023, era equivalente a uma atualização de R\$ 123.790, e uma dívida total de R\$ 2.521.716, ao final do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não havia mais o registro do referido imóvel, visto que, foi totalmente quitada com a devolução do imóvel, nos seguintes termos:

Em 19 de abril de 2024 mediante a Instrumento Particular de Transação, Novação, Confissão de Dívida e Outras Avenças, as partes em comum acordo de forma irrevogável e irretratável, com as seguintes disposições:

- a) O BR7 FII reconhece e confessa que deve a Witex, o valor total ajustado até a data de R\$ 2.732.403, correspondente a segunda parcela do preço;
- b) Superado as condições Suspensivas estabelecidas no Instrumento, será novada a dívida para o montante de R\$ 2.391.131, fixo e irrealizável, pagos da seguinte maneira:
 - i. o valor será pago mediante a transferência bancária de 27.000 em moeda corrente, com vencimento até o dia 24 de abril de 2024, para a conta bancária de titularidade do Witex FII;
 - ii. o valor de 2.364.131 será considerado pago mediante a dação em pagamentos das Unidades Autônomas (Edifício Senado), livre de ônus, dívidas e dúvidas.
 - iii. Cumprindo-se todos os termos do Instrumento, é efetivado o cancelamento da Alienação Fiduciária BR7 II FII e da Alienação Fiduciária Witex.
 - iv. considerando a Novação, as Garantias ou à segunda parcela do preço, são extintas.

No quadro abaixo é apresentada a evolução da dívida até a sua devida quitação:

	Witex FIP	Witex FII	BR7 FIP	BR7 FIDC	BR7 II FII	SubTotal	Garantia Contratual	BR Properties	Outros	Total
Saldo em 31/12/22	1.409.998	-	-	793.124	-	2.203.122	(18.028)	-	-	2.185.094
Atualização Contratual	125.492	-	-	70.590	-	196.082	-	-	-	196.082
Garantia Contratual	-	-	-	-	-	-	(161.709)	-	-	(161.709)
Saldo em 31/12/23	1.535.490	-	-	863.714	-	2.399.204	(179.737)	-	-	2.219.467
Notificação da transformação em FII	(1.535.490)	1.535.490	-	(863.714)	863.714	-	-	-	-	-
Amortização de dívida	-	(88.414)	-	-	(34.545)	(122.959)	-	-	-	(122.959)
Atualização contratual	-	65.573	-	-	21.696	87.269	-	-	-	87.269
Garantia Contratual	-	-	-	-	-	-	(86.900)	-	-	(86.900)
Incorporação do BR7 FII a Witex FII	-	850.865	-	-	(850.865)	-	-	-	-	-
Quitação da dívida mediante a entrega do imóvel	-	-	-	-	-	-	266.637	-	(2.363.514)	(2.096.877)
Saldo em 31/12/24	-	2.363.514	-	-	-	2.363.514	-	-	(2.363.514)	-

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 a 31 de dezembro de 2023
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

6.2.1 SOBREPREGO POR INADIMPLÊNCIA

Devido ao não pagamento da segunda parcela do Contrato de Compra e Venda de Ações celebrado entre, BR7 Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios (atual denominação da BR7 Fundo de Investimento em Participações) e Witex Fundo de Investimento em Participações e BR7 Senado Fundo de Investimentos Imobiliário em 15 de dezembro de 2023, o Fundo foi notificado em 22 de dezembro de 2023 para que efetuasse o pagamento no prazo de até 10 dias contados na notificação. Tal pagamento deveria ser atualizado acrescido de sobrepreço por inadimplência de 1% ao mês, pro rata die, correção monetária pelo IPCA/IBGE e mais 10%, contados a partir da notificação até que o pagamento fosse efetuado, conforme a cláusula 3.4 do SPA 2021.

O valor havia sido provisionado na rubrica “Sobrepreço Por Inadimplemento” no montante de R\$ 245.139 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Com a quitação da dívida, nos termos do Instrumento Particular de Transação, Novação, Confissão de Dívida e Outras Avenças, mencionado na NE 6.1, o valor de R\$ 245.139 anteriormente provisionado foi totalmente estornado no exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

6.3 ALUGUÉIS A APROPRIAR

Refere-se aos aluguéis recebidos antecipadamente pela BR7 Empreendimento, antes da aquisição pelo Fundo, os quais são apropriados ao resultado do Fundo pelo prazo do contrato de aluguel com a Petrobrás.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, com a quitação da dívida e utilização do imóvel como dação em pagamento, entendemos não fazer mais sentido manter este valor a apropriar no Balanço Patrimonial, e realizada a baixa total, resultado em uma receita de R\$ 36.393 ao Fundo. Em 31 de dezembro 2023 o Fundo havia apropriado o montante de R\$ 5.459 correspondente ao exercício findado em 2023.

6.4 OUTROS VALORES – TERRENOS LAPA

O “Terrenos Lapa”, são terrenos periféricos ao imóvel inicialmente registrado na controlada BR7 Empreendimento e que estão agregados à matrícula geral do Condomínio BR7 Senado. Estes terrenos estão em processo de desmembramento da matrícula do imóvel.

A BR Properties S.A (CNPJ 06.977.751/0001-49), adquiriu uma opção de compra destes terrenos, quando do efetivo desmembramento das matrículas, sendo a data de possibilidade de exercício efetivo em 30 de setembro 2024. Desta forma, a Administração do Fundo manteve o passivo por obrigação de entrega do terreno àquela Companhia, de forma conservadora, por entender a existência da obrigação presente.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 a 31 de dezembro de 2023
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo possui reconhecido os terrenos anexos (Terrenos Lapa) na controlada BR7 Empreendimento, enquanto o passivo encontra-se reconhecido no Fundo, ambos no montante total de R\$ 15.601.

7 RISCOS DO FUNDO

7.1 PRINCIPAIS RISCOS

Riscos referentes ao setor de atuação do fundo

O objetivo e a política de investimentos do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos Encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira do Fundo

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia do Administrador, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

O Administrador não poderá ser responsabilizado por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo o Administrador responsável tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Instrução CVM nº 175/22, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

7.2 GERENCIAMENTO DE RISCOS E PROVISÕES PARA PERDAS

A Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do FUNDOS.

A estrutura de gerenciamento de riscos monitora e controla os riscos de crédito, liquidez e mercado dos fundos administrados. Sua governança é estabelecida pelo Comitê de Riscos, órgão que conta com membros da administração para deliberação dos assuntos estratégicos no que diz respeito ao apetite a riscos bem como sua mitigação. Também há uma área dedicada para a atividade de monitoramento e controles dos riscos que conta com o suporte de profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 a 31 de dezembro de 2023
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

Dessa forma, não poderá ser imputada ao Administrador e/ou ao Gestor qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os condôminos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de suas cotas.

8 POLÍTICA DE UTILIZAÇÃO DE DERIVATIVOS

O Fundo poderá realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial (hedge) e desde que a exposição seja de, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

No período o Fundo não realizou operações com derivativos.

O Fundo possuía cláusulas de garantia de cobertura em caso de execução da dívida por aquisição do imóvel, na qual condiciona a liquidação da dívida através da devolução/cessão onerosa do imóvel ora adquirido, sem ônus adicional. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a garantia foi executada, e o imóvel devolvido.

9 EMISSÃO, RESGATE E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

9.1 EMISSÃO E INTEGRALIZAÇÃO

Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota conforme boletins de subscrição dos investidores e os valores integralizados devem ser depositados diretamente na conta do Fundo. Na primeira emissão foram emitidas 300.000.000 (trezentos milhões) de cotas ao valor de R\$ 10,00 (dez reais) cada uma que correspondem ao montante de R\$ 3.000.000 (três bilhões de reais). A integralização ocorrerá de acordo com as chamadas de capital a serem realizadas.

Até o exercício findo, em 31 de dezembro de 2024 não houve integralização de cotas.

A integralização das demais cotas, poderá ser feita (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) 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 previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo custodiante. Na integralização de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota conforme disposto no regulamento do fundo.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 a 31 de dezembro de 2023
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

9.2 RESGATE, AMORTIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

Resgate de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser por liquidação do Fundo, deliberada por Assembleia Geral de Cotista.

Amortização de cotas do Fundo

O Administrador poderá efetuar amortizações de Cotas a qualquer momento, durante o prazo de duração do Fundo, ao seu exclusivo critério e de acordo com as condições previstas no Regulamento, na medida em que o valor dos ganhos e rendimentos do Fundo provenientes de seus investimentos em e/ou desinvestimento nos Ativos sejam suficientes para pagar o montante de todas as exigibilidades e reservas do Fundo.

10 RENTABILIDADE

10.1 RENTABILIDADE DO PERÍODO

Data	Patrimônio Líquido Médio	Valor da Cota	Rentabilidade em %	
			Fundo	
			Mensal	Acumulada
1/2024	-31.823.389,64	25,30571500	-88,5531	0,0000
2/2024	100.949,71	136,51532000	439,4644	439,4644
3/2024	437.793,38	343,98901000	151,9783	1259,3333
4/2024	18.133.985,91	27735,09297500	7962,7846	109500,1159
5/2024	55.570.373,74	27845,26769500	0,3972	109935,4908
6/2024	43.710.419,95	18184,11582500	0,4391	110418,6241
7/2024	36.440.957,99	18248,02999500	0,3515	110807,0788
8/2024	36.600.990,70	18351,03921500	0,5645	111433,1437
9/2024	36.814.561,03	18464,57049000	0,6187	112123,1592
10/2024	37.012.638,82	18546,91741000	0,4460	112623,6437
11/2024	37.213.066,52	18666,35183500	0,6440	113349,5370
12/2024	28.980.386,50	4983,96713000	-73,2997	30191,3375

rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo, em 31 de dezembro de 2024 é composto por 2.000 cotas, de série única, totalmente integralizadas, cujo valor unitário é de 4.983,967135, resultando em um Patrimônio Líquido de 9.968. E em 31 de dezembro de 2023, estava dividido por 2.000 cotas, de série única, cujo valor patrimonial unitário era de R\$ 221,07099 resultando em um Patrimônio Líquido total de R\$ 442.

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 40.944.736/0001-32
(Administrado pela OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 a 31 de dezembro de 2023
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

A emissão total autorizada é de 300.000.000 (trezentos milhões) de cotas. As cotas poderão ser negociadas em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

Resultado apurado em 31 de dezembro de 2024

No período de 02 de janeiro a 31 de dezembro de 2024, o Fundo apresentou um lucro de R\$ 56.089.

Resultado apurado em 31 de dezembro de 2023

No período de 02 de janeiro a 31 de dezembro de 2023, o Fundo apresentou um lucro de R\$ 160.

10.2 DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO DE CAIXA

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros financeiramente já auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. Os rendimentos auferidos como “resultados de caixa”, a cada semestre, podem ser distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos respectivos semestres.

No primeiro semestre de 2024 o Fundo apresentou um resultado de caixa positivo de R\$ 147.997 e no segundo semestre resultado negativo de R\$ (318), resultando em um saldo passível de distribuição de R\$ 147.680.

SALDO INICIAL	1.246
RECEITAS FUNDOS	
PRINCIPAL	161.188
RESGATE	163.422
RENDIMENTO	2.234
IRRF	(500)
IOF	-
RENDIMENTO LÍQUIDO	1.734
RECEITAS TÍTULO PÚBLICO	
PRINCIPAL	942.508
RESGATE	942.861
RENDIMENTO	353
IRRF	(79)
IOF	-
RENDIMENTO LÍQUIDO	273
DESPESAS	(16.333)
AUDITORIA	(66)
CONSULTORIA / LIBERCON	(15)
DESPESAS COM PRESTADORES DE SERVIÇOS	(915)
DESPESAS COM SEGUROS	(2)
DESPESAS CONSUMO	(118)
IPTU	(186)
TRIBUTOS	(27)
TAXA ADM	(212)
TAXA ANBIMA/B3/CETIP/SELIC	(14)
TAXA CVM	(5)
TAXA DE CUSTÓDIA	(30)
TAXA GESTÃO	(1.071)
TAXA PERFORMANCE	(13.671)
RECEITAS	162.005
ALUGUEL	162.005
RECEITAS PASSÍVEIS DISTRIBUIÇÃO	164.012
(-) DESPESAS DO FUNDO	(16.333)
RESULTADO ACUMULADO	147.679
SALDO PASSÍVEL DE DISTRIBUIÇÃO	147.680

BR7 SENADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 40.944.736/0001-32
(Administrado pela OSLO Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 a 31 de dezembro de 2023
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

11 PARTES RELACIONADAS

11.1 ADMINISTRAÇÃO / GESTÃO / CONTROLADORIA E CUSTÓDIA

A Taxa de Administração corresponde a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, calculada (a) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (b) caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais), atualizado anualmente a partir do mês subsequente à data de início das atividades do Fundo, pela variação do IPCA. 12.2. Da Taxa de Administração acima estabelecida, a remuneração de 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, respeitado o valor mensal mínimo de R\$15 (quinze mil reais), será devida ao Administrador e 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, respeitado o valor mensal mínimo de R\$5 (cinco mil reais) será devida ao Gestor.

A remuneração à título de Taxa de Administração em caráter extraordinário corresponde à Taxa de Administração devida no período compreendido entre o início do Fundo até o fechamento de 30 de dezembro de 2022. O valor corresponde ao montante de R\$ 67 (seiscentos e sessenta e sete mil reais) a ser dividido proporcionalmente, até 31 de dezembro de 2023, acrescido dos tributos aplicáveis

No exercício findo em 31 de dezembro 2024, o Fundo efetuou as seguintes provisões referente a partes relacionadas, R\$ 213 de taxa de Administração, R\$ 1.071 de taxa de gestão, sendo R\$ 1.000 correspondente a taxa extraordinária de gestão e R\$ 30 de taxa de custódia.

11.2 ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

	31/12/2024		31/12/2023	
	% S/ PL médio		% S/ PL médio	
Despesas	16.297	65,45	1.167	-18,60
Taxa de administração	213	0,86	248	(3,95)
Taxa de gestão	1.071	4,30	47	(0,75)
Taxa de custódia	30	0,12	18	(0,29)
Taxa ANBIMA / CVM / B3	18	0,07	15	(0,24)
Taxa de Performance	13.671	54,90	-	-
Despesas com cartório	-	-	9	(0,14)
Outros serviços técnicos	-	-	29	(0,46)
Outras despesas administrativas	-	-	2	(0,03)
Auditoria	37	0,15	37	(0,59)
Serviços jurídicos	250	1,00	121	(1,93)
Despesas com consultoria	58	0,23	31	(0,49)
Despesas com tributos federais	186	0,75	41	(0,65)
Despesas com seguros	2	0,01	17	(0,27)
Aluguel de veículos	480	1,93	449	(7,16)
Despesa de manutenção e conservação de bens	303	1,22	103	(1,64)
Reversão de despesas de exercícios anteriores	(22)	(0,09)	-	-
Patrimônio Líquido Médio	24.900		(6.274)	

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 a 31 de dezembro de 2023
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

12 DEMANDAS JUDICIAIS DO FUNDO

Em 31 de dezembro de 2024, o Administrador do Fundo e seus assessores jurídicos informam não existir demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo.

A Administração do Fundo acompanha a evolução de processo judicial envolvendo sua controlada, BR7 Senado Empreendimento S.A., do qual, conforme informações dos consultores jurídicos daquela Companhia, está classificada como perda possível.

Tendo em vista o objeto da ação, que envolve pagamento de multa na ordem R\$ 183.301 por não cumprimento de prazos de reforma do imóvel para uso de atual inquilino. O valor da causa atualizado é mensurado em R\$ 326.499 em possível pagamento a ser realizado.

Entretanto, conforme detalhamento do processo, confere-se à BR Properties S.A. (CNPJ 06.977.751/0001-49) o ônus de pagamento desta possível condenação, em virtude da responsabilidade prevista em contrato de aquisição de imóvel realizado entre o Fundo e a referida Companhia em setembro de 2021.

Além disso, o processo vincula-se em procedimento de cobrança de multa originada pelo atual inquilino em decorrência de atrasos de entrega da obra por parte da Construtora WTorre, durante o período de reforma do imóvel em meados de 2009. Em desenrolar do processo, houve determinação do ressarcimento pela WTorre Engenharia, construtora do referido empreendimento, a qual foi denunciada a lide relativo aos valores eventualmente devidos pela BR7 em razão da possível condenação residual.

A Administração do fundo concluiu por não haver fatores que imputam a obrigatoriedade de provisões contingenciais, tendo em vista a característica do processo e a perspectiva da Administração, baseada na opinião de seus assessores jurídicos, de que o processo, apesar de estar em nome da BR7 Senado Empreendimento S.A., não ocasionaria potencial perda patrimonial e financeira à controlada e ao Fundo, por existir a vinculação de pagamento de possível condenação para a BR Properties S.A., enquanto adquirente do imóvel quando do início do processo judicial.

13 TRIBUTOS INCIDENTES PARA O FUNDO E PARA O COTISTA

Os fundos de investimento imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Poderão ser feitas distribuições mensais, as quais serão deduzidas dos resultados semestrais.

Essas distribuições estão sujeitas às incidências do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 a 31 de dezembro de 2023
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

(i) os rendimentos pagos as pessoas físicas que possuam participação no fundo em percentual igual ou menor a 10% e desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e

(ii) os rendimentos forem pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal as quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%, exceto quando se tratar de pessoas físicas que possuam participação igual ou menor 10% das cotas do fundo as quais, nesse caso, são equiparadas às domiciliadas no país.

Sobre a carteira do Fundo

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto, conforme o caso sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos de letras hipotecários, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário

14 ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DO FUNDO

a. Em 09 de janeiro de 2024, através de assembleia geral extraordinária de cotistas, foi deliberado e aprovado os seguintes temas:

Aprovação da Taxa de Gestão Extraordinária, no montante de R\$ 1.000 (um milhão de reais) e autorização para que a Administradora do Fundo adote todas as medidas cabíveis e necessárias à implementação das matérias constantes da ordem do dia, caso sejam aprovadas.

b. Em 03 de abril de 2024, através de assembleia geral extraordinária de cotistas, foi deliberado e aprovado os seguintes temas:

(i) Aprovação da remuneração adicional a ser devida ao Gestor à título de taxa de performance, conforme aplicável, em montante equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da rentabilidade das Cotas do Fundo que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 dias úteis, a ser apropriada diariamente e paga mensalmente até o 10º dia útil do mês subsequente ao 1º (primeiro) mês subsequente ao da respectiva apuração, (ii) assim, alterando a redação dos itens 12.7 do regulamento do regulamento do Fundo e seguintes do Regulamento do Fundo, (iii) a autorização para que a Administradora do Fundo adote todas as medidas cabíveis e necessárias à implementação das matérias constantes da ordem do dia.

c. Em 13 de junho de 2024, por meio de assembleia geral ordinária de cotistas foi deliberado e aprovado as seguintes matérias:

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras
Dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 a 31 de dezembro de 2023
Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário da cota

(i) as demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023; e (ii) a autorização para que a Administradora do Fundo adote todos os procedimentos necessários à implementação da matéria do item (i)

d. Em 13 de novembro de 2024, através de assembleia geral ordinária de cotistas, foi deliberado e aprovado os seguintes temas:

Deliberar sobre a distribuição de rendimentos referente ao 1º semestre de 2024, encerrado em 30 de junho de 2024., pelo regime de dação em pagamento em ativos

Foram distribuídas 19.402.203,24910434 cotas do ativo **FRAM CAPITAL LINDSTROM FIP MULT - Classe A1**, totalizando o montante de R\$ 27.063.314,92 em 20/12/24.

15 EVENTOS SUBSEQUENTES

Não houve evento subsequente até a data de autorização de divulgação/publicação destas demonstrações contábeis que requeira divulgação.

16 OUTROS ASSUNTOS

IN CVM 175

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 que 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 de investimentos. A referida Resolução, que entraria em vigor em 3 de abril de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução, revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08. Em 31 de maio de 2023 a CVM divulgou a Resolução CVM nº 181 que estabelece um novo cronograma, no qual os dispositivos da nova regulação de fundos previstos para entrar em vigor em 3 de abril de 2023 foram postergados para 2 de outubro de 2023. Também em 31 de maio de 2023 a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM nº 184, com o propósito de incluir anexos que regulam, entre outros, Fundos de Investimento em Participações (FIP) que entrou em vigor em 02 de outubro de 2023. O Administrador está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações financeiras, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

Ariana Renata Pavan
Diretora

Maiara de Souza Andrade
CRC 1SP-340876/O-9
Contadora responsável