Fundo de Investimento Imobiliário SF – FII
CNPJ nº 23.538.112/0001-04

(Administrado pelo Banco Genial S.A. –
CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 253OC-027-PB

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12ª andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e ao Administrador do
Fundo de Investimento Imobiliário SF - FII
(Administrado pela Banco Genial S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário SF - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira Fundo de Investimento Imobiliário SF - FII em 31 de dezembro de 2024, o desempenho das 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 Investimentos Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

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 contábeis". 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

Incorporação de Fundo

Chamamos atenção à Nota Explicativa nº 21, referente à Assembleia Geral Extraordinária realizada em 02 de maio de 2024, que deliberou e aprovou, a incorporação da totalidade do patrimônio líquido do BR7 C Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo Incorporado") tendo como base a posição em 30 de abril de 2024. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

© 2025 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | SF FII | GTB53622

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedade para Investimento – Imóveis acabados para renda

(Conforme Nota Explicativa nº 6 "Propriedades para Investimento")

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía o montante de R$ 54.400 mil, o equivalente a 97,67% do seu Patrimônio Líquido, aplicados em imóveis para renda avaliados pelo valor justo. Desta forma, entendemos que os riscos mais significativos para fins de auditoria são a mensuração do valor justo, a existência e a realização desses ativos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros; **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise da matrícula do imóvel; **(iii)** envolvimentos dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos nossos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado e comparativo direto de dados de mercado; **(iv)** recalculo dos contratos para receitas com aluguéis; **(v)** liquidação financeira das movimentações ocorridas no exercício; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do valor justo das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis, 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 contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos 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 pelo Administrador;

- 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 contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

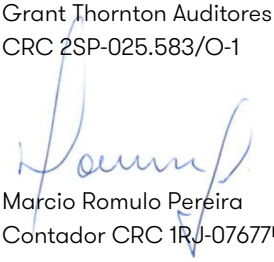
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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 contábeis 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

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Marcio Romulo Pereira
Contador CRC 1RJ-076774/O-7

© 2025 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | SF FII | GTB53622

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SF - FII
CNPJ nº 23.538.112/0001-04
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ nº 45.246.410/0001-55
Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Notas	2024	% PL	2023	% PL
ATIVO					
CIRCULANTE		**1.358**	**2,43**	**494**	**1,23**
Disponibilidades		**223**	**0,40**	**136**	**0,34**
Bancos		223	0,40	136	0,34
Títulos e valores mobiliários	**4**	**819**	**1,47**	**320**	**0,80**
Cotas de fundos de investimento		819	1,47	320	0,80
Valores a receber		**290**	**0,52**	**37**	**0,09**
Aluguéis receber		290	0,52	37	0,09
Outros valores a receber		**26**	**0,04**	**1**	**0,00**
Outros valores a receber		8	0,01	1	0,00
Impostos a compensar		18	0,03	-	0,00
PERMANENTE		**54.400**	**97,67**	**50.106**	**125,95**
PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO					
Imoveis acabados para renda	**5**	54.400	97,67	50.106	125,95
TOTAL DO ATIVO		**55.758**	**100,10**	**50.600**	**127,18**
PASSIVO					
CIRCULANTE		**58**	**0,10**	**55**	**0,14**
Taxa de administração a pagar		17	0,03	16	0,04
Demais valores a pagar		41	0,07	39	0,10
TOTAL DO PASSIVO		**58**	**0,10**	**55**	**0,14**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**55.700**	**99,99**	**50.545**	**126,74**
Cotas subscritas		49.919	89,62	49.850	125,00
Cotas a integralizar		-	0,00	(200)	-0,50
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(20)	-0,04	(20)	-0,05
Lucros acumulados		5.801	10,41	915	2,29
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**55.758**	**100,10**	**50.600**	**126,88**

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SF - FII
CNPJ no 23.538.112/0001-04
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ no 45.246.410/0001-55
Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto resultado líquido por quota)

	Notas	2024	2023
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO			
Receitas de aluguéis	**6**	1.572	1.508
Ajuste ao valor justo	**5**	3.915	1.748
Despesa de condomínio		-	(190)
IPTU		-	(30)
Outras despesas com propriedade para investimentos		(337)	(314)
RESULTADO LÍQUIDO DE PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO		**5.150**	**2.722**
OUTROS ATIVOS FINANCEIROS			
Rendas de aplicações em cotas de fundos de investimento		67	264
RESULTADO LÍQUIDO DE OUTROS ATIVOS FINANCEIROS		**67**	**264**
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS		**(334)**	**(319)**
Taxa de administração	**10**	(196)	(194)
Taxa de fiscalização da CVM		(16)	(17)
Despesa de consultoria		(62)	(5)
Auditoria e custódia		(42)	(41)
Outras despesas		(18)	(58)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		**4.883**	**2.667**
QUANTIDADE DE QUOTAS		**49.921.156**	**49.650.000**
RESULTADO LÍQUIDO POR QUOTA – R$		**0,10**	**0,05**

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SF - FII
CNPJ no 23.538.112/0001-04
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ no 45.246.410/0001-55
Demonstrações das mutações no patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Notas	Quotas subscritas	Quotas a integralizar	Lucros acumulados	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		41.850	(220)	(1.752)	39.879
Cotas integralizadas		8.000	-	-	8.000
Resultado líquido do exercício		-	-	2.667	2.667
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		49.850	(220)	915	50.545
Cotas emitidas por incorporação - BR7 C FII		269	-	3	272
Resultado líquido do exercício		-	-	4.883	4.883
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024		50.119	(220)	5.801	55.700

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SF - FII
CNPJ no 23.538.112/0001-04
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ no 45.246.410/0001-55
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	2024	2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Rendas de aplicações em cotas de fundos de investimento	67	263
Recebimento de aluguéis das propriedades para investimento	601	187
Pagamento de tributos	(7)	(74)
Pagamento de taxas condominiais	-	(190)
Pagamento de taxa de custódia	(19)	(18)
Pagamento de taxa de administração	(195)	(196)
Pagamento de assessoria técnica	(4)	(453)
Pagamento de consultoria	(59)	(2)
Pagamento de auditoria	(22)	(29)
Demais pagamentos	(39)	(708)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	**323**	**(1.220)**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Gastos com Propriedades para Investimento Acabadas	-	(8.348)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	**-**	**(8.348)**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	-	8.000
Recebimentos por incorporação - BR7 C FII	263	-
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	**263**	**8.000**
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	**586**	**(1.568)**
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	**456**	**2.024**
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO EXERCÍCIO	**1.042**	**456**

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SF – FII
CNPJ no 23.538.112/0001-04
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ no 45.246.410/0001-55
NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

O Fundo de Investimento Imobiliário SF – FII ("Fundo"), CNPJ 23.538.112/0001-04, foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 13 de novembro de 2015, e iniciou suas operações em 17 de dezembro de 2015, com prazo de duração indeterminado, classificado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais como "híbrido de gestão ativa", por se destinar tanto à renda como ao desenvolvimento para renda. O Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais.

O Fundo foi estruturado por classe única de cotas ("Classe") e não apresenta subclasses. A responsabilidade dos cotistas é limitada ao valor das suas cotas subscritas.

Entre o período de 17 de dezembro de 2015 (data do início das operações) e 19 de outubro de 2018, o Fundo foi administrado pela BRKB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("BRKB" ou "Administrador"), CNPJ 33.923.111/0001-29, regido pelo regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472/08, conforme alterada, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. Em 10 de outubro de 2018, em Assembleia Geral Extraordinária de Quotistas ("AGQ"), foi aprovada a substituição da BRKB como Administrador do Fundo pelo Banco Genial S.A ("Banco Genial" ou "Novo Administrador"), CNPJ 45.246.410/0001-55. A gestão do Fundo, nas modalidades definidas na legislação em vigor, é realizada pela Genial Gestão Ltda, anteriormente denominada BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos quotistas a valorização e a rentabilidade de suas quotas, conforme política de investimento definida no regulamento, por meio de (i) investimentos em Ativos Alvos; (ii) exploração comercial dos ativos alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos ativos alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Em 18 de novembro de 2015, os quotistas do Fundo subscreveram capital no valor total de R$36.000. A primeira integralização de capital do Fundo foi realizada em 17 de dezembro de 2015 no montante de R$33.100. Até 31 de dezembro de 2024, os cotistas haviam contribuído para o Fundo o montante de R$ 49.919 (2023 – R$ 49.850), equivalente a 100% do capital subscrito (2023 - 100%), sendo R$ 20 os custos diretamente relacionados à emissão das cotas, ocorridas em 2015.

As aplicações do Fundo não são garantidas pelo Administrador ou pelo Fundo Garantidor de Créditos, e estão sujeitas a riscos de investimento, incluindo possibilidade de perda do principal investido.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

2.1 Elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário ("FII"), especificamente a Resolução CVM nº 175/22 e o anexo normativo III.

Conforme estabelecido na Instrução CVM nº 516/11, art. 2º, os FII devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução.

2.2 Aprovação das demonstrações contábeis

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

2.3 Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

a. Títulos e valores mobiliários

Estão representados por títulos e valores mobiliários, as quotas de fundos de investimento referenciado pelo valor de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

b. Propriedades para investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedade para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura. Entende-se por custo dos imóveis em construção todos os gastos diretamente relacionados à unidade em construção, tais como materiais, mão-de-obra e serviços técnicos especializados.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

c. Demonstração do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, 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 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, serviços 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.

Nível 3 – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

d. Apuração de resultados

O resultado das operações (receitas, custos e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

e. Estimativa contábil

A preparação das demonstrações contábeis requer que o Administrador se baseie em estimativas, premissas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas e notas explicativas. Os resultados dessas transações e informações, quando da sua efetiva realização em exercícios subsequentes, podem diferir significativamente destas estimativas.

As principais fontes de incerteza nas estimativas e premissas futuras na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar ajuste no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro refere-se à avaliação do valor justo de propriedade para investimento.

f. Resultado líquido por quota

O resultado líquido por quota é calculado considerando-se o número de quotas em circulação na data de encerramento do período.

g. Demonstração dos Fluxos de Caixa

O Administrador do Fundo optou por apresentar a demonstração dos fluxos de caixa pelo método direto.

Para fins da elaboração da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e equivalentes de caixa, inclui dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, com risco insignificante de mudança de valor e limites, com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias na data da aplicação.

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo obteve uma receita de R$ 67 referente a aplicações em cotas de fundos de investimento de renda fixa (2023 – R$ 264). As posições em aplicações financeiras são demonstradas a seguir:

Títulos para negociação	2024 Valor contábil	2023 Valor contábil
Cotas de fundos de investimento		
BKFD Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado	819	320

5. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

O Imóvel comercial e acabado adquirido para renda ou apreciação de capital no longo prazo é classificado como propriedade para investimento. O Fundo possui 99,70% (96,8% em 31 de dezembro de 2023) de participação no imóvel.

Imóvel: Sylvio Fraga.
Endereço: Rua Jardim Botânico, 97, Rio de Janeiro, RJ
Área Construída: 3.185 m², proporcionais a participação do Fundo.
Valor Contábil: R$ 54.400 (2023 - R$ 50.106)

O critério de mensuração desse investimento é o valor justo.

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

O Fundo é proprietário do imóvel Sylvio Fraga, imóvel comercial de alto padrão. Avaliações do valor justo do Imóvel devem ser atualizadas a cada seis meses, conforme o regulamento do Fundo.

ii. Classificação e critério adotado na mensuração

Foi aplicado o "Método de Renda" na sua variante de Valor Econômico por métodos de avaliação conhecidos como "Abordagem Comparativa" e de "Abordagem de capitalização de renda" pelo fluxo de caixa descontado.

Este método é utilizado para determinar o valor da propriedade como um investimento, com base no seu estado operacional atual.

Método de Renda – Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante as características do bem e condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização da propriedade.

O serviço de avaliação da propriedade para investimento é prestado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda., líder mundial em serviços imobiliários, datado em 10 de janeiro de 2025.

iii. Atualização das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os valores de mercado correspondentes a propriedade para investimento estão suportados por avaliação externa elaborada por empresa especializada.

Em 31 de dezembro de 2024, os fluxos de caixa futuros foram descontados a valor presente a taxa de 8,50% (8,50% em 2023) ao ano a qual representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente.

iv. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

Imóveis acabados	**2024**	**2023**
Saldo no início do exercício	50.106	37.752
Demais capitalizações/CAPEX	(339)	9.323
Ajuste ao valor justo	3.915	1.748
Linearização	718	1.283
Saldo no final do exercício	54.400	50.106

6. ALUGUÉIS A RECEBER

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, compreendem os aluguéis a receber relativos ao imóvel Sylvio Fraga.

Descrição	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Aluguéis a vencer	290	37

Os aluguéis são contabilizados conforme o regime de competência. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

Descrição	**Exercício findo em 31/12/2024**	**Exercício findo em 31/12/2023**
Receita de aluguéis	1.572	1.508

7. RISCOS ASSOCIADOS AO FUNDO

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos adiante, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Fatores de risco comuns às classes

a. Risco de mercado

O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude da flutuação de preços e cotações de mercado dos ativos detidos pela Classe, bem como da oscilação das taxas de juros e do desempenho de seus emissores.

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas, o que poderá prejudicar de forma negativa os resultados da(s) Classe(s) e a rentabilidade dos Cotistas.

b. Riscos de crédito

O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude de perdas associadas ao não cumprimento pelo tomador ou contraparte de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, à desvalorização do contrato de crédito decorrente de deterioração na classificação do risco do tomador, redução de ganhos ou remunerações, às vantagens concedidas na renegociação e aos custos da recuperação de crédito.

c. Riscos de liquidez das cotas

A Classe é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido resgate das Cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Os Cotistas poderão ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o Cotista que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e que pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

d. Risco de precificação

As Cotas poderão sofrer com aumento ou redução no seu valor em virtude da precificação dos Ativos Alvo, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, a ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos nas Normas em vigor.

e. Risco de concentração

A carteira de cada Classe poderá estar exposta à concentração em Ativos Alvo de determinados ou poucos emissores. Essa concentração de investimentos nos quais a Classe aplica seus recursos poderá aumentar a exposição da carteira da respectiva Classe aos riscos relacionados a tais Ativos Alvo, ocasionando volatilidade no valor de suas Cotas.

f. Risco normativo

Alterações legislativas, regulatórias ou de interpretação das normas às quais se sujeitam o Fundo, a(s) Classe(s) ou os Cotistas podem acarretar relevantes alterações na carteira de cada Classe, inclusive a liquidação de posições mantidas, independentemente das condições de mercado, bem como mudança nas regras de ingresso e saída de Cotistas da(s) Classe(s).

g. Risco jurídico

A adoção de interpretações por órgãos administrativos e pelo poder judiciário que contrastem com as disposições deste Regulamento, Anexo(s) e Apêndices (conforme aplicável) poderão afetar negativamente o Fundo, a(s) Classe(s) e os Cotistas, independentemente das proteções e salvaguardas estabelecidas nestes documentos. Este Regulamento, o(s) Anexo(s) e Apêndices, quando houver, foram elaborados em conformidade com a legislação vigente, especialmente o Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada). Contudo, a jurisprudência a respeito das inovações trazidas por referida Lei no que tange à indústria de fundos de investimento está em construção e sujeita a alterações que podem impactar as disposições dos referidos documentos.

h. Segregação Patrimonial

Nos termos do Código Civil e conforme regulamentado pela Resolução CVM 175/22, cada Classe constitui um patrimônio segregado para responder por seus próprios direitos e obrigações. Não obstante, procedimentos administrativos, judiciais ou arbitrais relacionados a obrigações de uma Classe poderão afetar o patrimônio de outra Classe caso sejam proferidas sentenças ou decisões que não reconheçam o regime de segregação e independência patrimonial entre classes de fundos de investimentos.

i. Cibersegurança

Os Prestadores de Serviços Essenciais desempenham seus serviços empregando recursos tecnológicos e de comunicação que devem ser adequados às atividades do Fundo. Tais recursos devem estar protegidos por medidas e procedimentos apropriados de cibersegurança. Problemas e falhas nestes recursos empregados poderão afetar as atividades dos Prestadores de Serviços Essenciais e, consequentemente, a performance da(s) Classe(s) como um todo, podendo inclusive acarretar prejuízos aos Cotistas. Por outro lado, problemas e falhas nas medidas e procedimentos de cibersegurança adotados poderão ocasionar a perda, danificação, corrupção ou acesso indevido por terceiros de informações do Fundo.

j. Saúde pública

Questões de saúde pública poderão gerar impacto negativo direto à economia nacional e global, podendo levar ao regime de recessão, bem como consequente alteração das atividades do mercado financeiro e de capitais. Ainda, em atenção à mitigação da propagação de doenças existentes ou que venham a surgir, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão adotar restrições operacionais e regimes alternativos de trabalho que podem impactar provisoriamente os serviços prestados e consequentemente o bom desempenho da Classe.

k. Risco socioambiental

Eventos negativos de temática ambiental, social e de governança a que der causa o emissor de determinados ativos detidos pela Classe, incluindo, mas não se limitando, a aplicação de sanções administrativas, cíveis e criminais pelo descumprimento de leis e regulamentos, podem afetar financeiramente o referido emissor ou ainda a percepção do mercado a seu respeito, o que pode levar à depreciação do valor dos ativos e consequentemente acarretar prejuízos à carteira da Classe.

l. Risco de desconsideração da personalidade jurídica

A legislação que regula os fundos de investimento e os agentes do mercado financeiro passou por mudanças recentes, que criaram ou modificaram conceitos, regras ou obrigações relevantes. Uma dessas mudanças foi a possibilidade de limitar a responsabilidade do investidor ao valor de suas cotas. Essa legislação nova ainda não foi testada na prática e pode gerar dúvidas, conflitos ou interpretações diferentes nas esferas administrativas e cíveis, seja pelos órgãos reguladores, por tribunais arbitrais ou pelo judiciário. Não há evidências de como serão tratadas questões relacionadas à desconsideração da personalidade jurídica. Esses problemas podem resultar em custos extras de defesa e em responsabilizações inesperadas, inclusive para os investidores diretamente. Não podemos prever ou controlar como a legislação será aplicada às nossas atividades ou aos nossos investimentos, nem garantir que as medidas que tomamos para nos adequar ou nos proteger da legislação sejam suficientes ou eficazes. Portanto, os investidores devem estar cientes de que, apesar de existirem novos dispositivos que visam proteger os investidores, há risco de interpretação divergente que cause prejuízos significativos para o fundo e seus investidores.

m. Demais riscos

O Fundo e a(s) Classe(s) também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos mudança nas regras aplicáveis aos Ativos Alvo, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, mudanças impostas aos Ativos Alvo, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da carteira, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos.

Fatores de risco específicos da Classe

a. Riscos de perdas patrimoniais

A perda parcial ou completa do capital aportado poderá ocorrer em virtude de estratégias empregadas pela Classe, que podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas.

b. Risco de crédito

Os Ativos Alvo, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, o Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

c. Risco de liquidez da carteira

Os Ativos Alvo componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.

d. Riscos de mercado das cotas

Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

e. Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a recolhimentos de tributos não previstos inicialmente. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção e/ou alteração dos requisitos para fruição de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor, (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes, (iii) criação de tributos; bem como (iv) diferentes interpretações e/ou aplicação de regras tributárias por parte dos tribunais e/ou das autoridades governamentais, inclusive quanto às aplicações financeiras realizadas pela carteira do Fundo. Os efeitos de medidas de alteração fiscal não podem ser quantificados antecipadamente. Os rendimentos e ganhos líquidos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do imposto de renda retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos do artigo 16-A da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Não haverá, contudo, referida retenção na fonte em relação aos rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos Financeiros: (i) letras hipotecárias; (ii) certificados de recebíveis imobiliários (CRI); (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro), quando admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Os rendimentos distribuídos pela Classe ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que as condições estabelecidas pela legislação tributária vigente sejam atendidas.

O não atendimento dos requisitos aplicáveis implica na perda do benefício fiscal relativo ao recebimento de rendimentos pelos Cotistas pessoas físicas da Classe, sendo que a verificação de não atendimento dos requisitos que forem aplicáveis à Classe, e não à (aos) cotista(s) específico(s), assim como qualquer alteração no tratamento tributário do Classe, ensejará a publicação de fato relevante pelo Administrador nos termos da Regulação.

Caso a Classe aplique recursos, ou receba subscrição de investidor, em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoas ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, a Classe se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Os Prestadores de Serviço não são responsáveis por, assim como não possuem meios de evitar, os impactos mencionados neste Fator de Risco, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável à Classe, a seus Cotistas e/ou aos investimentos na Classe.

f. Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão de Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que as deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário da Classe e/ou dos Cotistas.

Atrasos na entrega das obras podem afetar o prazo estimado para início do recebimento dos valores locativos e, consequente, a rentabilidade do Fundo.

g. Risco de diluição

Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída, caso decidam por não exercer seu direito de preferência para a aquisição de novas Cotas.

h. Inexistência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

i. Risco de concentração da carteira

A Classe destinará preponderantemente os recursos captados para a aquisição dos Ativos Alvo, e o saldo restante se destinará à aquisição dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento.

Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os Ativos Alvo que a Classe deverá adquirir o que gera uma concentração da carteira da Classe, estando a Classe exposta aos riscos inerentes à concentração da carteira da Classe preponderante nos Ativos Alvo.

j. Riscos dos prazos

A Considerando que a aquisição das Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado pelo Cotista ou falta de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

k. Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Classe considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

l. Risco proveniente do uso de derivativos

A(s) Classe(s) poderá(ão) operar no mercado de derivativos. A contratação por cada Classe de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor do respectivo patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar perdas financeiras à(s) Classe(s) e aos Cotista.

m. Outros riscos exógenos ao controle do Administrador

O Fundo e a Classe também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros em geral, mudanças impostas aos Ativos Alvo, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre a rentabilidade da Classe e o valor de suas Cotas.

8. EMISSÕES, RESGATES E AMORTIZAÇÕES DE QUOTAS

a. Emissões

As cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

O Administrador realizou a primeira emissão de quotas no montante total de até R$36.000, divididos em 36.000.000 de cotas, em série única, no valor de R$1,00 cada uma, sendo permitida a distribuição parcial no valor mínimo de R$10.000, correspondente a 10.000.000 de quotas, sendo certo que as quotas não subscritas poderão ser canceladas pelo Administrador.

As quotas da primeira emissão foram objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476/09, conforme alterada.

Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição, o Fundo somente poderá realizar novas emissões de quotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Quotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões. Com relação aos direitos dos quotistas nas futuras emissões de quotas, está estabelecido no regulamento do fundo que: (i) aos quotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas quotas, na proporção do número de quotas que possuírem, por prazo não inferior a cinco dias, contados da data de concessão do registro de distribuição das novas quotas pela CVM ou da data do envio do comunicado de início, conforme o caso; (iii) as quotas objeto das futuras emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das quotas existentes.

Em 31 de dezembro de 2024, o valor das cotas integralizadas é de R$49.919 (2023 - R$49.850), sem valor das cotas a integralizar e os custos diretamente relacionados à emissão das cotas totalizaram R$20, ocorridos em 2015.
No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 ocorreua emissão de 271.156 novas cotas equivalentes a R$ 272 em decorrência da incorporação do BR7 C FII (conforme Nota Explicativa nº 21).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, ocorreram as seguintes integralizações de cotas:

Data	Valor
24/05/2023	R$2.000
12/07/2023	R$4.000
06/09/2023	R$2.000
TOTAL	**R$8.000**

b. Resgates

Conforme o regulamento do Fundo, não haverá resgate de cotas.

c. Amortizações

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de trinta dias de seu recebimento pelo Fundo.

O Administrador poderá efetuar amortizações das 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 ou ativos alvo sejam suficientes para pagar o montante de todas as exigibilidades e reservas do Fundo.

9. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Com base no parágrafo XV, do regulamento do Fundo, ele deverá distribuir a seus quotistas no mínimo 95% do resultado auferido apurado segundo o regime de caixa com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma prevista a seguir.

Farão jus a distribuição de rendimentos os titulares de quotas no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das quotas.

O resultado auferido pelo Fundo no período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 15º dia útil de cada mês.

Durantes os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não auferiu resultado financeiro positivo para distribuição.

10. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E ENCARGOS

a. Taxa de administração e custódia

A taxa de administração devida ao Administrador corresponde a R$ 120 ao ano, paga mensalmente pro rata, até o 5º dia útil do mês subsequente ao da prestação de serviços, sendo que referido valor é atualizado anualmente pela variação positiva acumulada do IGPM ou qualquer outro índice que venha a substitui-lo. A taxa de administração é: (a) devida a partir da data da primeira integralização de quotas e deixará de ser devida na data em que a liquidação do Fundo estiver concluída. A taxa de administração referente a qualquer período inferior a um mês em que o Administrador preste serviços ao Fundo, na qualidade de Administrador, deverá ser calculada pro rata com base no número total de dias de tal período comparado ao número de dias em que o Administrador tenha prestado serviços ao Fundo no mesmo período.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Administrador fez jus a R$196 (2023 – R$194) referente taxa de administração.

Sem prejuízo do disposto acima, a taxa mensal de custódia paga pelo Fundo ao Custodiante é de R$ 1, devendo ser paga mensalmente até o até o 5º dia útil do mês subsequente ao da prestação de serviços.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Custodiante fez jus a R$20 (2023 – R$19) referente taxa de custódia.

O Administrador não faz jus a qualquer taxa de performance.

b. Demais encargos

	31/12/2024		31/12/2023	
	R$ mil	**%**	**R$ mil**	**%**
Taxa de fiscalização da CVM	(16)	(0,03%)	(17)	(0,04%)
Despesa de consultoria	(62)	(0,13%)	(5)	(0,01%)
Auditoria	(22)	(0,13%)	(60)	(0,16%)
Outras despesas	(18)	(0,04%)	(58)	(0,15%)
Total	**(118)**	**(0,32%)**	**(140)**	**(0,37%)**

11. EVOLUÇÃO DO VALOR DA QUOTA E RENTABILIDADE

A variação no valor da quota e rentabilidade do Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 foram as seguintes:

Exercício findo em	Valor da quota R$	PL médio (R$)	Rentabilidade da quota (%)
31 de dezembro de 2024	1,1158	49.492	9,60
31 de dezembro de 2023	1,0180	38.048	6,33

É importante ressaltar que a rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

12. OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a. Disponibilidade

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo manteve movimentação em conta corrente o Banco Genial S.A. ("Banco"), Administrador do Fundo e prestador de serviço de custódia dos títulos da carteira do Fundo. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo em conta corrente do Fundo mantido junto ao Banco, no montante de R$ 9 (2023: R$ 136), se encontra apresentado na rubrica "Bancos" do Balanço Patrimonial.

b. Despesas com partes relacionadas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo apropriou remuneração ao Administrador, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 10. O total da despesa e o passivo seguem abaixo:

	31/12/2024	**31/12/2023**
Taxa de administração – exigibilidades	17	16
Taxa de administração – resultado	196	194
Taxa de custódia – exigibilidades	2	2
Taxa de custódia – resultado	20	19

13. TRIBUTAÇÃO

Fundo:

Conforme da Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ("FIIs") ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas. O imposto retido na fonte da carteira do FII poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos, proporcionalmente aos cotistas que estiverem sujeitos à incidência de imposto de renda.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário nos ativos Letras Hipotecárias, CRIs, Letras de Crédito Imobiliário e rendimentos distribuídos pelos FIIs e FIAGROs, relacionados nos incisos II e III do art. 3o da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004

Cotista:

Conforme da Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação, na amortização ou no resgate de cotas também sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos, pelo regime de caixa, pelo Fundos de Investimento Imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas (50 cotistas até 31/12/2023).

O referido benefício (i) 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 ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (ii) A partir de 01/01/2024, não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O investidor residente ou domiciliado no exterior, que realizar operações financeiras no País de acordo com as normas e condições estabelecidas pelo CMN, não residentes ou domiciliados em país com tributação favorecida, estão sujeitos à alíquota de 15%.

Investidores não residente domiciliados em país com tributação favorecida estão sujeitos a mesma alíquota do residente.

14. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Os serviços de custódia dos ativos que compõem a carteira do Fundo, controladoria, tesouraria e escrituração de quotas são prestados pelo Banco Genial S.A.

A gestão do Fundo, nas modalidades definidas na legislação em vigor, é realizada pela Genial Gestão Ltda, anteriormente denominada BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda.

15. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Resolução CVM n° 175/2022 e o Regulamento do Fundo. Os meios de comunicação para a divulgação de informações do Fundo são: site do Administrador, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e da ANBIMA.

16. DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos quotistas, quer contra o Administrador do Fundo.

17. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

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

O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

18. PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Instrução CVM nº 162, registra-se que o Fundo, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

19. DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 3c, o Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução
CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo.

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos – 31/12/2024	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Títulos e valores mobiliários	819	-	-	819
Propriedades para investimento	-	-	54.400	54.400
Total do ativo	**320**	**-**	**54.400**	**55.219**

Ativos – 31/12/2023	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Títulos e valores mobiliários	320	-	-	320
Propriedades para investimento	-	-	50.106	50.106
Total do ativo	**320**	**-**	**50.106**	**50.426**

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

20. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

a. Regulamentação CVM

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, 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, em substituição à Instrução CVM nº 472. As alterações introduzidas pela nova resolução entrariam em vigor a partir de 03 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023.

Em 28 de março de 2023, foi publicada a Resolução CVM 181, que promoveu alterações pontuais na Resolução 175, passando o prazo de adaptação integral dos fundos em funcionamento para 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDCs, que devem adaptar-se até 1º de abril de 2024. A nova Resolução prorrogou o início da vigência da Resolução 175 para 2 de outubro de 2023.

Em 31 de maio de 2023 a CVM publicou a Resolução 184 com a inserção de diversos Anexos Normativos e ajustes pontuais à Resolução CVM nº 175. Como data inicial da vigência, foi sugerido 2 de outubro de 2023, mesma data em que a Resolução CVM 175 entrará em vigor. Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pelo Administrador.

Em 12 de março de 2024, foi publicada a Resolução CVM 200, que que prorrogou o prazo da indústria de fundos para se adequar à Resolução 175, passando os prazos para: (i) 1 de outubro de 2024: implementação da estrutura de classes e subclasses e do art. 99 que trata do acordo de remuneração entre classes investidas e investidoras; (ii) 1 de outubro de 2024: adoção da segregação de taxas entre os prestadores de serviços; (iii) 29 de novembro de 2024: prazo para adaptação do estoque de FIDCs; (iv) 30 de junho de 2025: prazo para adaptação do estoque dos demais fundos em funcionamento quando da publicação da regra. O Anexo Normativo III da 175 também foi pontualmente alterado para permitir a constituição de ônus reais sobre os imóveis da classe de cotas.

21. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

Em Assembleia Geral de Cotistas realizadas em 26 de abril de 2024 foi aprovado, dentre outros, a nova versão do regulamento para implementar as alterações para a adaptação do regulamento do Fundo à Resolução CVM nº 175/2022.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 02 de maio de 2024, foi aprovada a incorporação do BR7 C Fundo de Investimento Imobiliário ("BR7 C FII"), inscrito no CNPJ sob o nº 54.955.134/0001-95 tendo como base a posição em 30 de abril de 2024.

Para fins de determinação da relação de troca das cotas do fundo incorporado por cotas do Fundo, foram adotados os valores das cotas, em 30 de abril de 2024, como se seguem:

PL do BR7 C FII	49.528
Investimento do BR7 C FII no SF FII	(49.259)
Patrimônio líquido a ser incorporado	269
Valor da cota do SF FII (R$)	0,9921
Quantidade de cotas do fundo incorporador atribuída aos cotistas do fundo incorporado (R$ mil)	271.156

22. EVENTOS SUBSEQUENTES

O Administrador não possui conhecimento de eventos subsequentes até a data de emissão do relatório de auditoria.

***

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC RJ: 097090/O-4