Brasis Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 41.833.876/0001-04
(Anteriormente denominado Brasis Fundo de Investimento Imobiliário)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 com Relatório dos Auditores Independentes

KPDS 1421937

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras **3**

Balanço patrimonial **7**

Demonstração do resultado **8**

Demonstração das mutações do patrimônio líquido **9**

Demonstração do fluxo de caixa - Método direto **10**

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras **11**

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (21) 2207-9400
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Ao cotista e à Administradora do

Brasis Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado Brasis Fundo de Investimento Imobiliário)

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

–São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Brasis Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção 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.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimentos em cotas de Sociedade de Propósito Específico ("SPE")

Conforme Nota Explicativa nº 7

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía 53,03% de seu patrimônio líquido representado por investimento em cotas de Sociedade de Propósito Específico, sem cotação em bolsa ou mercado ativo, mensuradas pelo seu valor justo, determinado com base no preço de transação recente das cotas da SPE, que foi considerada como a melhor estimativa do valor justo do investimento naquela data. Devido à relevância do saldo desse investimento sobre as demonstrações financeiras do Fundo como um todo, consideramos esse assunto como significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: (i) Avaliação da documentação que determinou o preço da transação da SPE; (ii) Verificação da liquidação financeira da transação de aquisição das ações da SPE; (iii) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável a sua mensuração do valor justo da SPE, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Avaliação do valor realizável dos estoques de terrenos

Conforme Nota Explicativa nº 3.5 e n° 6

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía 38,71% do seu patrimônio líquido, em terrenos classificados na categoria de estoque de imóveis, que são mensurados pelo menor valor entre o valor de custo e o valor realizável líquido, conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11. A Administração do Fundo, periodicamente, avalia a existência de indicativos de redução no valor realizável líquido destes ativos, por meio de análise de viabilidade do projeto a ser desenvolvido no terreno. Devido à relevância do saldo de terrenos sobre as demonstrações financeiras do Fundo como um todo, consideramos esse assunto como significativo em nossa auditoria.	Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: (i) avaliamos a análise de *impairment* da Administração com o confronto do valor apurado no estudo de viabilidade do projeto, realizado pela consultora especializada, com o valor de custo do terreno; (ii) testamos a existência dos imóveis através da verificação das matrículas atualizadas; e (iii) avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que a mensuração dos terrenos, classificados na categoria de estoque de imóveis, é aceitável no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo om as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras a 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.

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.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração 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.

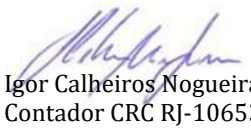
KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

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

Rio de Janeiro, 31 de março de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/O-6 F-RJ



Igor Calheiros Nogueira da Gama
Contador CRC RJ-106531/O-6

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

BRASIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 41.833.876/0001-04)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa		**-**	**0,00%**	**1**	**0,01%**
Depósitos à vista		-	0,00%	1	0,01%
Cotas de fundos de investimentos liquidez diária		**3.878**	**8,26%**	**686**	**3,65%**
Cotas de fundo de renda fixa	**5**	3.878	8,26%	686	3,65%
Outros valores a receber		**1**	**0,00%**	**1**	**0,01%**
Outros créditos		1	0,00%	1	0,01%
Estoques	**6**	**18.172**	**38,71%**	**18.072**	**96,19%**
Terrenos		18.172	38,71%	18.072	96,19%
Custos de novos projetos imobiliários		**65**	**0,14%**	**65**	**0,35%**
Projeto Vale Quadrado		65	0,14%	65	0,35%
Não circulante					
Investimentos		**24.893**	**53,03%**	**-**	**0,00%**
Participações em companhias investidas	**7**	24.893	53,03%	-	0,00%
Total do ativo		**47.009**	**100,14%**	**18.825**	**100,21%**

Passivo	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Consultoria especializada	**8.b**	10	0,02%	12	0,06%
Taxa de administração e gestão	**8.a**	12	0,03%	11	0,06%
Auditoria e custódia		43	0,09%	16	0,09%
		65	**0,14%**	**39**	**0,21%**
Passivo total		**65**	**0,14%**	**39**	**0,21%**
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		51.500	109,69%	21.000	111,77%
Gastos com colocação de cotas		(6)	(0,01%)	(6)	(0,03%)
Prejuízos acumulados		(4.550)	(9,68%)	(2.208)	(11,74%)
Total do patrimônio líquido	**10**	**46.944**	**100,00%**	**18.786**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**47.009**	**100,14%**	**18.825**	**100,21%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BRASIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 41.833.876/0001-04)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesa de juros atualização		(300)	
		(300)	**-**
Imóveis em estoque			
Outras receitas		19	9
Despesas com IPTU		(106)	(71)
Despesas com manutenções e conservações		-	(9)
Despesas com vigilância e segurança		-	(221)
		(87)	**(292)**
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**(387)**	**(292)**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	**5**	100	195
		100	**195**
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	**8.b**	(1.779)	(1.169)
Despesas de auditoria e custódia		(46)	(46)
Despesa com taxa de administração	**8.a**	(143)	(151)
Despesas com seguros		-	(29)
Despesas judiciais		-	-
Despesas de honorários advocatícios		(39)	(63)
Despesa com taxa de fiscalização da CVM		(9)	(7)
Despesa com impostos e taxas		(37)	(66)
Outras receitas (despesas) operacionais		(2)	(2)
		(2.055)	**(1.533)**
Resultado líquido dos exercícios		**(2.342)**	**(1.630)**
Quantidade de cotas em circulação		**58.335**	**21.000,00**
Resultado por cota - R$		**(40,15)**	**(77,62)**
Valor patrimonial da cota - R$		**804,74**	**894,57**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

BRASIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 41.833.876/0001-04)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

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

(Em milhares de reais)

	Notas	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2022		**21.000**	**-**	**(578)**	**20.422**
(-) Custos relacionados diretamente a emissão	**10.1**	-	(6)	-	(6)
Resultado líquido do exercício		-	-	(1.630)	(1.630)
Em 31 de dezembro de 2023		**21.000**	**(6)**	**(2.208)**	**18.786**
Cotas de investimentos integralizadas	**11**	30.500	-	-	30.500
Resultado líquido do exercício		-	-	(2.342)	(2.342)
Em 31 de dezembro de 2024		**51.500**	**(6)**	**(4.550)**	**46.944**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

BRASIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 41.833.876/0001-04)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto)
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimentos de receitas imobiliárias	19	8
Despesa de juros atualização	(300)	-
Pagamento de vigilância e segurança	-	(221)
Pagamento de seguros	-	(29)
Pagamento de IPTU	(106)	(71)
Rendimentos de renda fixa	100	232
Pagamento de taxa de administração e gestão	(142)	(150)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	-	(9)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(19)	(65)
Pagamento de despesas de taxas e impostos	(37)	(66)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(9)	(7)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	-	(37)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(2)	(2)
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(39)	(63)
Pagamento de despesas com consultoria	(1.781)	(1.167)
Aquisição de companhias fechadas	(24.893)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	**(27.209)**	**(1.647)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Custos de novos projetos imobiliários	-	(269)
Custo incorrido - terrenos	(100)	-
Caixa líquido das atividades de investimento	**(100)**	**(269)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	30.500	-
Pagamento de custos relacionados a emissão de cotas	-	(6)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**30.500**	**(6)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**3.191**	**(1.922)**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	687	2.609
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	3.878	687

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Brasis Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Brasis Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 41.833.876/0001-04)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

1 Contexto operacional

O Brasis Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Brasis Fundo de Investimento Imobiliário) é um fundo de investimento imobiliário, regido pela resolução nº 175/22 e instrução CVM 516/11, Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e alterações posteriores. O Fundo foi constituído em 27 de abril de 2021 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 29 de julho de 2021.

O Fundo possui uma Classe de cotas única ("Classe"), que é uma classe de cotas fechada, com prazo indeterminado de duração e é destinada exclusivamente a investidores qualificados.

A Classe tem por objetivo adquirir imóveis urbanos e/ou rurais com o propósito de desenvolver empreendimentos imobiliários e vender tais imóveis. A Classe realizará investimentos imobiliários de longo prazo, por intermédio da aquisição de imóveis determinados, objetivando fundamentalmente auferir receita por meio da venda de tais imóveis, podendo ainda locá-los de acordo com os termos e condições previamente indicados pela Consultora Especializada.

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa n° 4.

A Administradora do Fundo juntamente com a consultora especializada imobiliário Brasis Consultoria Imobiliária Ltda. avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

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

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo a Resolução CVM 175/2022, Instrução CVM 516/2011 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2025.

3 Descrição das políticas contábeis materiais

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

3.1 Apuração do resultado

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

3.2 Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros do Fundo são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto.

3.3 Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução dos custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco associadas

a ele.

3.4 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por cotas de fundo de renda fixa em 31 de dezembro de 2024 e 2023. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez e são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.5 Estoques de imóveis a comercializar

Terrenos

Correspondem aos custos de aquisição, acrescidos dos encargos provenientes de obrigações contraídas para suas aquisições.

3.6 Participações em companhias investidas

A participação em companhia investida foi contabilizada pelo seu valor justo, determinado com base em preço de transação não forçada ocorrida recentemente.

3.6 Outros ativos circulantes

Demonstrados pelos valores de custo, incluindo os rendimentos e, quando aplicável, reduzidos aos valores de realização.

3.7 Avaliação do valor recuperável dos ativos ("*impairment*")

A Administradora do Fundo verifica anualmente se os valores registrados dos seus ativos foram impactados em decorrência de eventos ou circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas. Se, em virtude disso, os ativos sofreram perda do valor recuperável, é constituída uma provisão para perda ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os principais ativos sujeitos aos testes de impairment são os estoques imobiliários.

3.8 Uso de estimativas e julgamentos

Nas demonstrações financeiras, foram utilizadas algumas estimativas e julgamentos contábeis elaborados a fim de quantificar determinados ativos e passivos. Tais estimativas e julgamentos são continuamente avaliados e

baseiam-se em experiência histórica e diversos outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros considerados razoáveis nas circunstâncias atuais.

3.9 Lucro por cota

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

4 Riscos associados a Classe

(i) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos ao Cotista do Fundo.

Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

(ii) Risco de Crédito – O Cotista do Fundo fará jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

(iii) Riscos de Liquidez – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, o Cotista poderá enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda,

uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Resolução CVM nº 160, o Cotista somente poderá ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores [Profissionais/Qualificados], assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

(iv) Risco do Fundo ser genérico - O Fundo não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado Imóveis Alvo e/ou Outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

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

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Cotista na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

(vi) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seu Cotista a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(vii) Risco de concentração da carteira do Fundo – O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis.

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

(viii) Risco da administração dos imóveis por terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

(ix) Riscos jurídicos - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(x) Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

(xi) Riscos ambientais – Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(xii) Risco de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(xiii) Risco de sinistro - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

(xiv) Riscos de despesas extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

(xv) Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados ao seu Cotista poderá ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

(xvi) Riscos relativos à aquisição dos imóveis – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

(xvii) Propriedade das Cotas e não dos imóveis – Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere ao Cotista propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos do Cotista são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

(xviii) Risco em Função da Dispensa de Registro: As ofertas que venham a ser distribuída nos termos das dispensas previstas pela Resolução CVM nº 160, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

5 Caixa e equivalentes de Caixa

Os valores reconhecidos como caixa e equivalente de caixa são representados por aplicações financeiras adquiridas com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias e com risco insignificante de mudanças no valor justo, conforme abaixo:

	31/12/2024		31/12/2023	
Disponibilidade	**Quantidades**	**Valor**	**Quantidades**	**Valor**
Depósitos à vista - BRL DTVM S.A.	-	-	-	**1**
Cotas de fundos de investimentos				
FI RF BRL Referenciado DI LP	1.280	3.878	252	686

O Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Referenciado DI Longo Prazo iniciou suas atividades em 18 de abril de 2012, constituída sob a forma de condomínio aberto, classificado como renda fixa - referenciado DI", com prazo de duração indeterminado. Seu objetivo é busca acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário (CDI), de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos componentes de sua carteira estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro.

As demonstrações financeiras no exercício findo em 30 de abril de 2024 foram emitidas por outra auditoria independente, que emitiram o seu relatório sem modificação, datada em 12 de julho de 2024.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi reconhecido no resultado uma valorização com cotas de fundo de renda fixa de R$ 100 (2023: R$ 195).

6 Estoque de terrenos

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a composição dos imóveis integrantes na carteira da Classe está descrita abaixo:

Em 31 de dezembro de 2024

Descrição dos imóveis	Saldo 31/12/2023	Custos incorridos	Saldo 31/12/2024
Itaite - Trancoso Bahia	18.072	100	18.172

Em 31 de dezembro de 2023

Descrição dos imóveis	Saldo 31/12/2022	Custos incorridos	Saldo 31/12/2023
Itaite - Trancoso Bahia	17.828	244	18.072

- Terreno à margem do Rio Trancoso e da Estrada que segue para Arraial d'Ajuda, Porto Seguro, com área de 12.500,00 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, matrícula nº 14.006;
- Terreno à margem do Rio Trancoso e da Estrada que segue para Arraial d'Ajuda, Porto Seguro, com área de 9.000,00 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, matrícula nº 14.010;
- Terreno à margem do Rio Trancoso e da Estrada que segue para Arraial d'Ajuda, Porto Seguro, com área de 2.500,00 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, matrícula nº 14.011;
- Terreno à margem do Rio Trancoso e da Estrada que segue para Arraial d'Ajuda, Porto Seguro, com área de 1.000,00 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, matrícula nº 14.012;
- Gleba 1, povoado de Trancoso, com terreno medindo 5.350,00 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, na matrícula n° 22.263;
- Gleba 12, povoado de Trancoso, com terreno medindo 9.350,00 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, na matrícula n° 22.266;
- Gleba 13, povoado de Trancoso, com terreno medindo 20.000,00 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, na matrícula n° 22.267;
- Gleba 14, povoado de Trancoso, com terreno medindo 1.000,00 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, na matrícula n° 22.268;
- Gleba 3, povoado de Trancoso, com terreno medindo 2.666,08 m², registrado no Cartório de Registro

de imóveis de Porto Seguro, na matrícula n° 22.275;

- Gleba 4, povoado de Trancoso, com terreno medindo 8.327,69 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, na matrícula n° 22.276;
- Gleba 7, povoado de Trancoso, com terreno medindo 119.048,42 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, na matrícula n° 22.277;
- Gleba 8, povoado de Trancoso, com terreno medindo 7.957,81 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, na matrícula n° 22.278;
- Gleba 5, povoado de Trancoso, com terreno medindo 8.327,69 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, na matrícula n° 22.279;
- Gleba 9, povoado de Trancoso, com terreno medindo 7.957,81 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, na matrícula n° 22.280;
- Gleba 11, povoado de Trancoso, com terreno medindo 121.714,50 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, na matrícula n° 22.281.
- Terreno à margem da Estrada que segue para Arraial d'Ajuda, Porto Seguro, com área de 6.200,00 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, matrícula nº 27.518.
- Terreno à margem da Estrada que segue para Arraial d'Ajuda, Porto Seguro, com área de 3.801,69 m², registrado no Cartório de Registro de imóveis de Porto Seguro, matrícula nº 27.519.

Os terrenos acima foram adquiridos pela Classe em 5 de agosto de 2021, conforme escritura de compra e venda de imóvel, registrado no Cartório do 17º Ofícios de Notas, pelo preço certo e determinado de R$ 13.847, acrescidos dos custos incrementais incorridos na compra de R$ 3.981, totalizando valor de custo de aquisição no montante de R$ 17.828.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, os terrenos foram registrados pelo seu valor de custo de aquisição, visto que não foram identificados indicativos de impairment.

Aquisição Porto da ponta

Em 25/07/2023 o Fundo celebrou Instrumento Particular de Promessa de Compra de Imóvel com a Porto da Ponta Incorporação Imobiliária SPE LTDA, pelo valor de R$ 11.426 a ser pago à vista no ato de celebração da Escritura Pública de Compra e Venda do Imóvel, condicionado ao atendimento de condições precedentes, ainda não realizadas. O objeto do Instrumento consiste em dois imóveis com um total de 80 hectares, situados no município de Valença/BA.

7 Participações em companhias investidas

Em 31 de dezembro de 2024 a Classe possui o seguinte investimento em participação em companhias investidas:

Descrição dos imóveis	Saldo 31/12/2023	Aquisição	Saldo 31/12/2024
Porto da Ponta Incorporação Imobiliária SPE Ltda. (i)	-	24.893	24.893

(i) A Porto da Ponta Incorporação Imobiliária SPE Ltda., possui como principal ativo gleba de terras denominada Fazenda Ponta do Curral, situada na Praia de Guaibim, Valença-Bahia.

Em 30 de dezembro de 2024, a Classe celebrou o instrumento particular de compra e venda de quotas da Porto Da Ponta Incorporação Imobiliária SPE Ltda, adquirindo a totalidade das quotas da referida empresa.

O valor acordado na transação foi de R$ 24.893.

8 Taxa de administração e gestão

(a) Taxa de administração e gestão

A Classe paga ao Administrador uma taxa de administração, equivalente a 0,40% (zero virgula quatro por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R$ 10 (dez mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir de 1º de junho de 2022, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE

A Classe paga ao gestor uma taxa de gestão no equivalente à de R$ 0,01% (zero vírgula zero um por cento) sobre o patrimônio da Classe investido em valores mobiliários.

As remunerações previstas acima, devem ser provisionadas diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido da Classe e pagas mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª integralização de cotas.

Não será devida nenhuma Taxa de Performance pela Classe.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R$ 143 (R$ 151 em 2023).

(b) Taxa de consultoria Especializada

A consultora especializada fará jus a uma remuneração mensal equivalente a R$ 10 (dez mil reais), que é paga mensalmente, por período vencidos, até o dia 5 (cinco) de cada mês, valor este que será atualizado anualmente, a partir de 1° de outubro de 2024, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

O valor de despesas de taxa de consultoria reconhecido no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R$ 1.779 (R$ 1.169 em 2023).

9 Política de distribuição dos resultados

A Classe distribui aos seu cotista, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído ao cotista, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve resultado a distribuir (conforme quadro abaixo), considerando que o lucro base caixa foi negativo.

Rendimentos	**2024**	**2023**
Resultado líquido do exercício	(2.342)	(1.630)
Receita de aluguel não realizada	-	(1)
Despesas pagas de períodos anteriores	27	(16)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**(2.315)**	**(1.647)**

10 Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2024 a Classe é composta por 58.335 (21.000 em 2023) cotas escriturais e nominativas, com valor unitário de R$ 804,74 (R$ 894,57 cotas em 2023), que representa um patrimônio líquido de R$ 46.944 (R$ 18.786 em 2023).

O patrimônio do Fundo é formado por uma única classe de cotas.

10.1 Gastos com colocação de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve gastos com colação de cotas (2023: R$ 6).

11 Emissões, resgates de cotas

Foi aprovada, a primeira emissão de cotas da Classe, no valor de até R$ 63.000, composta por até 63.000 (sessenta e três mil) cotas, considerando o valor unitário de subscrição de R$ 1 (mil reais), as quais foram objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Resolução CVM 160/22.

As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio da Classe, têm forma nominativa e são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no regulamento do Fundo. Todas as cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Integralizações de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve integralização de 37.335 cotas no montante de R$ 30.500.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não houve integralização de cotas.

Resgates de cotas

Não há resgate de cotas a não ser por ocasião do término do prazo de duração da Classe ou na sua liquidação.

12 Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a rentabilidade apurada considerando-se o prejuízo líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial da Classe, adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício, foi negativa em 11,24% (negativa em 8,30% em 2023).

13 Encargos debitados a Classe

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

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valores	**Percentual**	**Valores**	**Percentual**
Consultoria especializada	1.779	9,04%	1.169	5,95%
Despesas com vigilância e segurança	-	0,00%	221	1,12%
Taxa de administração	143	0,73%	151	0,77%
Despesas com IPTU	-	-	71	0,36%

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Impostos e taxas	37	0,19%	66	0,34%
Despesa com honorários advocatícios	-	0,00%	63	0,32%
Auditoria e custódia	46	0,23%	46	0,23%
Despesa com seguros	-	-	29	0,15%
Despesas com manutenções e conservações	-	-	9	0,05%
Taxa de fiscalização da CVM	9	0,05%	7	0,04%
Despesas de honorários advocatícios	39	0,20%	-	-
Outras despesas operacionais	2	0,01%	2	0,01%
TOTAL	**(2.055)**	**10,45%**	**1.834**	**9,34%**

PL Médio: R$ 19.674

14 Tributação

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

De acordo com a referida instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Conforme o art.36 da Instrução Normativa RFB n° 1585, emitida pela Receita Federal em 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos elas carteiras dos Fundos, de investimentos imobiliários, em aplicações financeiras de renda fixa ou renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas exceto os rendimentos obtidos por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Investidores estrangeiros

Os rendimentos pagos à cotistas residentes e domiciliados em países considerados não paraíso fiscal são tributados em 15% e para os residentes e domiciliados em países considerados como paraíso fiscal são tributados em 20%, conforme Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015.

Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023

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

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

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

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

15 Partes relacionadas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, foram efetuadas as seguintes operações com partes relacionadas:

Despesas	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2024**
Taxa de administração e gestão	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora, gestão, custódia	143
Taxa de consultoria	Opportunity DTVM	Consultoria	158

Valores a pagar	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2024**
Taxa de administração e gestão	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora, gestão, custódia	12
Taxa de consultoria	Opportunity DTVM	Consultoria	10

Despesas	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2023**
Taxa de administração e gestão	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora, gestão, custódia	151
Taxa de consultoria	Opportunity DTVM	Consultoria	59

Valores a pagar	**Instituição**	**Relacionamento**	**31/12/2023**
Taxa de administração e gestão	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora, gestão, custódia	11
Taxa de consultoria	Opportunity DTVM	Consultoria	11

Em 30 de dezembro de 2024, foi celebrado o intrumento de compra e venda de cotas da Porto da Ponta Incorporação Imobiliária SPE Ltda., onde o Fundo na figura de comprador adquiriu a totalidade das cotas da SPE de uma entidade relacionada ao grupo econômico do Gestor.

16 Alteração estatutária

Em 27 de dezembro de 2024, durante a assembleia geral de cotistas, foram deliberadas e aprovadas as seguintes resoluções: (a) Aprovação da 3ª emissão de cotas, com uma quantidade máxima de 82.441,05 cotas e mínima de 1.230,46 cotas, com valores entre R$ 1.000 e R$ 67.000. A emissão será restrita ao fundo, sem a participação de distribuidores, e deverá ser integralizada à vista em moeda corrente nacional. (b) Aprovação do aumento do capital autorizado do Fundo para R$ 200.000, permitindo a realização de novas emissões sem a necessidade de convocação de uma nova assembleia. (c) Aprovação da alteração do regulamento do Fundo para ajustar a remuneração do administrador e estabelecer reajustes anuais (d) Aprovação da correção da remuneração da Consultoria Especializada, ajustando-a para R$ 10 mensais, com atualização anual com base no IPCA.

Em 18 de outubro de 2024 por meio da assembleia geral de cotistas, houve deliberação e aprovação das seguintes ordens: (a) A substituição do gestor do Fundo, atualmente a BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., pela Opportunity Gestora de Recursos Ltda. (b) A substituição da consultoria especializada, de Opportunity Métrica Ltda. para Brasis Consultoria Imobiliária Ltda. E (c) A adaptação integral do regulamento do Fundo à Resolução CVM nº 175/2022, com a divisão do regulamento em Parte Geral e Anexo, e a implementação de ajustes conforme exigido pela nova resolução.

Em 17 de abril de 2024 por meio da assembleia geral de cotistas, houve deliberação e aprovação da 2ª emissão de cotas com as seguintes características: será restrita a ele, sem distribuição e sem regulamentação da CVM. A emissão terá um valor mínimo de R$ 1.000 e máximo de R$ 5.000, com preço unitário de R$ 867,56 por cota. A integralização será à vista e os custos da oferta, se houver, serão arcados pelo Fundo. O prazo para subscrição será de 6 meses, sem direito de preferência, já que o único cotista possui todas as cotas do Fundo. Além disso, foi aprovada a demonstração financeira e o parecer dos auditores independentes para o exercício de 2023.

Em 25 de julho de 2023 por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas, houve deliberação e aprovação sobre o potencial conflito de interesse, nos termos da Resolução 175/22, a aquisição, pelo Fundo, de imóveis de propriedade da empresa Porto da Ponta Incorporação Imobiliária SPE Ltda., empresa correlacionada ao consultor do Fundo.

Em 05 de junho de 2023 por meio do instrumento particular de alteração do regulamento do Fundo, houve deliberação e aprovação sobre a alteração do endereço social da administradora para a Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros.

Em 11 de abril de 2023 por meio da assembleia geral de cotistas, houve deliberação e aprovação sobre as demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

17 Demonstrativo ao valor justo

A Classe aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

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

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

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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**TOTAL**
Cotas de fundos de renda fixa	-	3.878	-	3.878
Participações em companhias investidas			24.893	24.893
Total do ativo	**-**	**3.878**	**24.893**	**28.771**

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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**TOTAL**
Cotas de fundos de renda fixa	-	686	-	686
Total do ativo	**-**	**686**	**-**	**686**

18 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Informamos que a Administradora, no exercício, não contratou serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda., relacionados a este Fundo por ela administrado, 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, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.).

19 Divulgação de informações

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

20 Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 555/14.

Em 18 de outubro de 2024, os cotistas do Fundo, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, aprovaram a adaptação do Fundo, de modo que passou a ser regido nos termos da Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2023.

21 Eventos subsequentes

Em 31 de janeiro de 2025, o Fundo realizou aumento de capital na Porto da Ponta Incorporação Imobiliária SPE Ltda. no montante de R$ 2.250, mediante a emissão de 2.250 cotas. O Fundo realizou a liquidação desse montante em 3 de fevereiro de 2025.

Em 21 de março de 2025, foi constituída a Brasis Imobiliária SPE Ltda, através da cisão parcial da Porto da Ponta Incorporação Imobiliária SPE Ltda. O Fundo é o detentor da totalidade das cotas da Brasis SPE, representada por 1.199.905 cotas no valor de R$ 1.200.

Luiz Carlos Altemari
Contador - CRC 1SP16561-7

Marcelo Vieira Francisco
Diretor Responsável