Witex Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 42.628.319/0001-06

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

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

Ref.: Relatório nº 253OM-028-PB

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 29 de dezembro de 2023 31 de dezembro de 2023	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

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

Opinião

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

Em nossa opinião as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira Witex Fundo de Investimento Imobiliário 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 Imobiliário, 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 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.

Ênfases

Incorporação do BR7 II Fundo de Investimento Imobiliário

Chamamos atenção à Nota Explicativa nº 22, referente à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 29 de fevereiro de 2024, que deliberou e aprovou, a incorporação da totalidade do patrimônio líquido do BR7 II Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo Incorporado"). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Incorporação do BR7 Fundo de Investimento Imobiliário

Chamamos atenção à Nota Explicativa nº 22, referente à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 02 de maio de 2024, que deliberou e aprovou, a incorporação da totalidade do patrimônio líquido do BR7 Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo Incorporado"). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras 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$ 1.959.200 mil, o equivalente a 95,47% 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 financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos

(Conforme nota Explicativa no 10 "Distribuição de resultados)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo destinou o montante de R$ 158.658 mil de rendimentos à distribuição dos seus cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, onde devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM no 1/2014 que ressalta que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais sejam distribuídos. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM no 1/2015.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos Ofício-Circula procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) análise de sua conformidade ao CVM no 1/2014; (ii) confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela administradora; (iii) exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o exercício; e (iv) 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 procedimentos efetuados pela Administração para distribuição do resultado em 31 de dezembro de 2024, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Valores correspondentes ao período anterior

Os valores correspondentes ao período de 29 de dezembro (período posterior a transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, apresentados para fins de comparação, foram examinados por nós e emitimos o relatório de auditoria datado de 27 de março de 2024, sem modificação.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento 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.

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

Responsabilidade 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 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 financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;

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

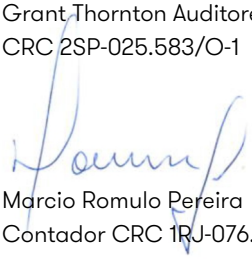
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas 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 financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2025

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



Marcio Romulo Pereira
Contador CRC 1RJ-076.774/O-7

WITEX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 42.628.319/0001-06

Administrado pelo Banco Genial S.A
CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstrações da posição financeira
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2024	% PL
ATIVO			
CIRCULANTE			
Disponibilidades		14	0,00
Bancos		14	0,00
Aplicações Financeiras	**4**	77.603	3,78
Cotas de fundos de investimentos		77.603	3,78
		20.212	0,98
Outros Valores a Receber			
Valores a receber - Venda Senado	**5**	-	0,00
Alugueis a receber		14.158	0,69
Valores a receber - Cisão BR7 FII		5.158	0,25
Impostos a compensar		878	0,04
Adiantamentos		18	0,00
NÃO CIRCULANTE			
Propriedade para investimento		1.959.200	95,47
Imóveis acabados para renda		1.959.200	95,47
TOTAL DO ATIVO		**2.057.029**	**100,23**
PASSIVO			
CIRCULANTE			
Valores a Pagar		4.840	0,23
Condomínio e IPTU a pagar		3.341	0,17
Consultoria a pagar		1.082	0,05
Custos de obras a pagar		284	0,01
Adiantamentos de aluguel		71	0,00
Taxa de administração	**10**	28	0,00
Auditoria		23	0,00
Taxa de custódia		3	0,00
Outras obrigações		8	0,00
TOTAL DO PASSIVO		**4.840**	**0,23**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		2.052.189	100,00
Cotas integralizadas	**8**	2.212.806	107,83
Amortização de cotas	**8**	(62.914)	-3,07
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(30)	0,00
Lucros acumulados		(97.673)	-4,76
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**2.057.029**	**100,23**

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

WITEX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 42.628.319/0001-06

Administrado pelo Banco Genial S.A
CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstrações do resultado
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 29 de dezembro de 2023 (período posterior a transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais, exceto resultado líquido por cota)

	Notas	Exercício findo em 31/12/2024	Período de 29/12/2023 a 31/12/2023
Resultado com propriedade para investimento	**5**	(316.518)	-
Receitas de aluguéis		99.068	-
Ajuste ao valor justo		(414.978)	-
IPTU		(8)	-
Despesa de condomínio		(593)	-
Outras receitas/despesas com propriedades para investimento		(7)	-
Resultado de Investimentos em Entidades Cotroladas	**5**	84.085	925
Resultado nas negociações - BR7 Senado Empreendimento Imobiliário S.A.		84.085	925
Receitas		6.185	27
Resultado com aplicações em cotas de fundos		6.185	27
Despesas		(4.727)	(24)
Taxa de administração	**10**	(325)	(1)
Despesas com custódia		(75)	(3)
Taxa de fiscalização CVM		(117)	-
Despesa de consultoria		(4.074)	-
Despesas com auditoria		(39)	(22)
Outras receitas/despesas		(97)	2
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO/PERÍODO		**(230.975)**	**928**
QUANTIDADE DE COTAS		2.045.041.470	1.315.551.958
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA – R$		-0,1129	0,0007

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

WITEX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 42.628.319/0001-06

Administrado pelo Banco Genial S.A
CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstrações das mutações no patrimônio líquido
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 29 de dezembro de 2023 (período posterior a transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Custos relacionados a emissão de cotas
Saldos em 28 de dezembro de 2023		**1.315.552**	**-**
Resultado Líquido no período		-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		**1.315.552**	**-**
Cotas emitidas por incorporação - BR7 II FII		882.176	-
Cotas emitidas por incorporação - BR7 FII		15.078	-
Amortização de cotas (principal)		-	-
Amortização de cotas (juros)		-	-
Custos relacionados a emissão de cotas		-	(30)
Distribuição de rendimentos		-	-
Resultado Líquido no exercício		-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024		**2.212.806**	**(30)**

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

WITEX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 42.628.319/0001-06

Administrado pelo Banco Genial S.A
CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 29 de dezembro de 2023 (período posterior a transformação do Fundo) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

	Exercício findo em 31/12/2024	Período de 29/12/2023 a 31/12/2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimento de Alugueis	91.352	-
Aplicação em cotas de fundos de investimento	(479.107)	-
Resgate de cotas de fundos de investimento	517.388	-
Pagamento de Tributos	(1.519)	-
Pagamento de despesas cartorárias	(81)	-
Pagamento de Consultoria	(1.324)	-
Pagamento de Honorários Advocatícios	(1.673)	-
Pagamento de Taxas Condominiais	(593)	-
Pagamento da Taxa de Administração	(353)	-
Pagamento da Taxa de Custódia	(41)	-
Pagamento de auditoria	(53)	-
Pagamento de Taxa de Fiscalização CVM	(117)	-
Demais Pagamentos	(54)	-
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	**123.824**	**-**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Gastos com Propriedades para Investimento Acabadas	(83.829)	-
Recebimento pela venda Senado	168.535	-
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	**84.706**	**-**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Distribuição de rendimentos	(158.658)	-
Pagamento de Amortização de Cotas	(49.871)	-
Custos relacionados a emissão de cotas	(30)	-
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	**(208.559)**	**-**
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	**(29)**	**-**
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO/PERÍODO	**43**	**43**
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO EXERCÍCIO/PERÍODO	**14**	**43**

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

WITEX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ: 42.628.319/0001-06

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E PERÍODO DE 29 DE DEZEMBRO DE 2023 (PERÍODO POSTERIOR A TRANSFORMAÇÃO DO FUNDO) A 31 DE DEZEMBRO DE 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Witex Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), anteriormente denominado Witex BP Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, inscrito no CNPJ nº 42.628.319/0001-06, administrado pelo Banco Genial S.A. ("Administrador") e gerido pela Genial Gestão Ltda. ("Gestor"), foi constituído sob a forma de condomínio fechado, em 11 de dezembro de 2020, e iniciou suas operações em 18 de novembro de 2021, com prazo indeterminado de duração, classificado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais como "híbrido de gestão ativa", por se destinar tanto à obtenção de ganho de capital como ao desenvolvimento para renda. O Fundo é destinado, exclusivamente, a investidores qualificados.

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.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, 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 Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 28 de dezembro de 2023, foi aprovada a transformação do Fundo, que até este momento era um "Fundo de Investimento em Participações", em um "Fundo de Investimento em Imobiliário" (classificação atual).

O gerenciamento de riscos do Administrador tem suas políticas de acordo com as práticas de mercado e com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 8.

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

2. APRESENTAÇÃO E 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 FIIs 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.

As demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo para emissão e divulgação em 31 de março de 2025.

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

a. Aplicações Financeiras

Estão representados por cotas de fundos de investimento avaliados ao valor justo por meio do resultado, em conformidade com o valor da cota divulgado pelo administrador dos fundos de investimentos.

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.

Capex ("Capex Expenditure") - O Capex envolve todos os gastos relacionados à aquisição de equipamentos e instalações que visam a melhoria da propriedade para investimento e a sua contabilização é realizada pelo regime contábil de competência.

c. Demonstração do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 – Instrumentos Financeiros: Evidenciação 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 nº 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. 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.

g. Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

h. 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.

O Administrador do Fundo classifica na demonstração dos fluxos de caixa os juros pagos relacionado a obrigação por aquisição de imóvel como atividade de financiamento, por entender que eles representam custos para obtenção de recursos financeiros pelos cotistas.

i. Linearização de aluguel

O reconhecimento contábil da receita de locação, incluindo o aluguel sazonal e reajustes contratuais quando aplicáveis, é baseado na linearização da receita durante o prazo do contrato independente do prazo de recebimento e de reajustes de inflação.

j. Obrigação por aquisição de imóvel

A obrigação por aquisição de imóvel é mensurada pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros, conforme previsto contratualmente, e incorridos até a data do balanço. Os custos relacionados a esta transação são registrados como despesas antecipadas, seguindo o plano contábil dos Fundos de Investimento – COFI, conforme Instrução CVM 577/16, e sendo apropriado ao resultado do exercício de acordo com o prazo desta obrigação.

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As aplicações financeiras estão representadas por investimentos em cotas de fundos.

	31/12/2024	
	Quantidade	**Valor contábil**
BKFD Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado	42.315.706	77.603
Total		**77.603**

	31/12/2023	
	Quantidade	**Valor contábil**
BKFD Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado	34.923.242	57.304
Total		**57.304**

5. VENDA DE AÇÕES DE COMPANHIA DE CAPITAL FECHADO

a. BR7 SENADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. ("BR7 SENADO")

Conforme Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, e Termo de Fechamento, 30 de novembro de 2021, a BR7 Senado foi vendida pelo valor atualizado de R$ 2.120.202, cabendo ao Fundo 64% de participação, a serem recebidos da seguinte forma:

(i) Primeira Parcela: R$ 63.500, cabendo ao Fundo o montante de R$ 40.640, na proporção de suas ações. Tal montante foi recebido na mesma data do termo.

(ii) Segunda Parcela: R$ 2.056.702, cabendo ao Fundo o montante de R$ 1.316.289, na proporção de suas ações, a ser atualizado pela variação IPCA/IBGE e acrescido de juros à taxa de 4,19% ao ano, até a data do seu efetivo recebimento, no prazo de até 365 dias contados da data do fechamento.

Em 15 de dezembro de 2023 a segunda parcela não foi paga na respectiva data de vencimento pactuada, o Fundo notificou o comprador a respeito do inadimplemento da segunda parcela. Foi negociado um novo prazo entre as partes e acordado o pagamento do componente de juros que compõe a segunda parcela no montante de R$ 61.414.

Em 19 de abril de 2024 o Fundo, na qualidade de credor, assinou o Instrumento Particular de Transação, Novação, Confissão de Dívida e Outras Avenças por meio do qual foi acordado que o valor remanescente da segunda parcela será liquidado da seguinte forma:

(i) R$ 27.000 à vista liquidado na data da assinatura;
(ii) R$ 2.364.131 pago mediante a dação em pagamento das unidades autônomas dadas em garantia na operação.

A unidades autônomas foram transferidas ao Fundo e a dívida considerada quitada.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo obteve uma receita de R$ 84.085 referente a atualização do valor a receber da BR7 Senado (2023: R$ 925).

6. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

Em decorrência da execução da garantida da operação de venda das ações da BR7 Senado, citada na Nota Explicativa nº 5, o Fundo recebeu unidades autônomas registradas como propriedade para investimento que representam 80% de participação no empreendimento Senado.

Imóvel: Senado (fração ideal de 80% das unidades autônomas)
Endereço: Rua do Senado, 115. Centro – Rio de Janeiro – RJ
Área: 76.754 m de área locável

O imóvel comercial e acabado adquirido para renda ou apreciação de capital no longo prazo é classificado como propriedade para investimento. O Fundo possui 80% de participação no imóvel.

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

O Fundo é proprietário do imóvel de unidades autônomas do imóvel Senado, constituído por escritórios locadas à companhia de grande porte. Avaliações do valor justo do Imóvel devem ser atualizadas anualmente, conforme o regulamento do Fundo.

ii. Classificação e critério adotado na mensuração

Os investimentos nos ativos alvo são inicialmente contabilizados pelo valor de aquisição e posteriormente avaliados ao valor justo conforme Laudo de Avaliação.

iii. Atualização das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo, correspondente a propriedade para investimento, está suportado por avaliação externa elaborada pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda, empresa terceira especializada em avaliações imobiliárias.

Em 31 de dezembro de 2024, os fluxos de caixa futuros foram descontados a valor presente à taxa de 8,25% ao ano, que representa o custo de oportunidade determinado pelo Administrador de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente. A taxa de cap rate utilizada foi de 7,75% ao ano.

iv. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

Abaixo, estão demonstradas as principais movimentações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

Dação em pagamento	2.296.866
ITBI	70.961
Despesas com cartório	11.883
Demais capitalizações/CAPEX	985
Linearização de aluguel	(6.517)
Ajuste a valor justo	(414.978)
Saldo em 31/12/2024	1.959.200

7. ALUGUÉIS A RECEBER

Compreendem os aluguéis a receber relativos ao imóvel Senado. Em 31 de dezembro de 2024, o valor em aberto refere-se ao aluguel de competência de dezembro de 2024, recebidos em janeiro de 2025.

Descrição	**31/12/2024**	**31/12/2023**
Aluguéis a vencer	14.158	-

Os aluguéis são contabilizados conforme regime de competência. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve a necessidade de contabilização de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

Descrição	**31/12/2024**
Receita de aluguéis	105.585
Linearização de aluguel	(6.517)
Total	**99.068**

8. GERENCIAMENTO DE RISCOS

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 abaixo, 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. Riscos imobiliários

Pode ocorrer a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pela Classe, a ocasionada por, não se limitando a: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, fornecimento de água, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. A desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo afetarão os rendimentos das Cotas e o patrimônio líquido da Classe.

g. Riscos de regularidade dos imóveis

Observada sua Política de Investimento, a Classe poderá adquirir, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários ou títulos e valores mobiliários relacionados a empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de explorá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para a Classe, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis.

h. Risco de desastres e sinistro

A ocorrência de desastres naturais pode causar danos aos imóveis e imóveis relacionados aos Ativos integrantes da carteira da Classe, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não há garantia de que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional da Classe. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

i. Risco de desapropriação pelo poder público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes ou imóveis relacionados aos Ativos integrantes da carteira poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

j. Riscos ambientais

Os imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) observância à legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) eventuais passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) eventuais ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Classe; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A eventual ocorrência destes eventos em imóveis detido ou relacionados aos títulos e valores mobiliários da carteira da Classe pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

k. Risco de execução das garantias de CRIs

O investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários envolve riscos, incluindo inadimplemento e execução de garantias, que pode impactar sua rentabilidade. Em casos de execução de garantias, a Classe deve suportar custos adicionais como investidora desses Certificados. Além disso, as garantias podem não cobrir totalmente as obrigações financeiras dos Certificados, prejudicando o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

l. Riscos específicos de CRI, LCI e LH

O Governo Federal pode alterar a legislação tributária em relação a investimentos financeiros, afetando a rentabilidade de ativos como Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e Letras Hipotecárias. Atualmente, pessoas físicas são isentas de imposto de renda sobre os rendimentos desses investimentos. Além disso, Classes de Investimento Imobiliário que atendem a requisitos específicos também têm essa isenção. Mudanças futuras na legislação, como a eliminação da isenção ou o aumento das alíquotas, podem impactar negativamente a rentabilidade da Classe.

m. Riscos relativos à securitização

Os CRIs podem ser negociados com registro provisório pela CVM. Se não obtiverem registro definitivo, a emissora deverá resgatá-los antecipadamente, mas isso pode ser difícil se os valores já tiverem sido utilizados. A Medida Provisória Nº 2.158 estabelece que a separação de patrimônio não afeta débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas. Isso significa que, em caso de falência da securitizadora, os credores fiscais podem competir com os detentores de CRI pelos créditos imobiliários usados como lastro, afetando a capacidade da securitizadora de cumprir suas obrigações relacionadas aos CRI.

n. Risco relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de uma classe de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Administrador e/ou demais prestadores de serviço do Fundo, caso aplicável. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado da Classe, que por sua vez, poderá depender das receitas provenientes da exploração de imóveis.

Os Cotistas farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pela Classe, dos valores pagos pelos locatários dos imóveis, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pela Classe e a data de aquisição dos Ativos e, desta forma, os recursos captados pela Classe poderão ser aplicados nos Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade da Classe.

o. 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.

p. 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.

q. 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.

r. Risco de desapropriação

Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Imobiliários que compõem ou que venham a compor a Carteira. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade dos Ativos Imobiliário, podendo impactar negativamente a rentabilidade da Classe. Não existe garantia de que a indenização paga à Classe pelo poder expropriante seja suficiente para a indenização dos danos sofridos pelo Fundo.

s. Risco de despesas extraordinárias

A Classe, na qualidade de proprietária dos Ativos, estará eventualmente sujeito ao pagamento 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 de imóveis que componham a Carteira da Classe. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas. A Classe 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, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis.

t. 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.

u. 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.

v. 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.

w. Riscos de vacância dos imóveis

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a locação dos Ativos Alvo, ainda que o Consultor Especializado, caso contratado, seja ativo e probo na condução da gestão das locações e exploração dos imóveis, a rentabilidade da Classe poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer dos imóveis, pelo período que perdurar a vacância.

x. Risco de revisão judicial dos contratps de locação

Conforme dispõe o Artigo 51 da Lei nº 8.245/91, nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. Em consequência, ainda que não seja do interesse da Classe renovar os contratos de locação existentes, os locatários poderão pleitear a renovação compulsória destes instrumentos. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre a Classe e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional e, consequentemente, impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

y. Riscos de desvalorização dos imóveis

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade da Classe é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os mesmos. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto negativo direto sobre o valor dos imóveis locados e, por consequência, sobre a rentabilidade das Cotas.

z. Riscos de alteração da legislação aplicável à locação

As receitas da Classe decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis dos imóveis. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) a rentabilidade da Classe poderá ser afetada adversamente.

aa. Risco de construção

Tendo em vista que a Classe pode adquirir Ativos Alvo em fase de construção, há o risco de que o tempo necessário para o desenvolvimento de um projeto imobiliário se estenda por problemas na construção, em razão de dificuldades na obtenção de alvarás e licenças emitidas por órgãos públicos ou até mesmo por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos. Atrasos na entrega das obras podem afetar o prazo estimado para início do recebimento dos valores locativos e, consequente, a rentabilidade da Classe. Ainda, há o risco de aumento de custos de obras devido ao surgimento de eventos inesperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra além de não existir garantia que as construtoras cumprirão todas as obrigações definidas nos contratos de construção assinados, o que pode impactar na geração de receita do projeto e consequentemente, na rentabilidade da Classe.

bb. Não realização de investimento pelo Fundo

A Política de Investimentos descrita neste Regulamento estabelece que o Fundo foi constituído para obter rendimentos de longo prazo, principalmente por meio de investimento nos Ativos Alvo. Não há garantias de que haverá oportunidades de investimento suficientes para possibilitar à Classe investir todos os seus recursos em ativos que satisfaçam os seus objetivos, nem de que tais oportunidades de investimento levarão à realização dos investimentos pela Classe. A identificação de oportunidades de negócios atrativas é difícil e envolve um grande grau de incerteza. A Classe competirá pela aquisição de investimentos com muitos outros investidores, alguns dos quais dispondo de mais recursos do que a Classe. Tais concorrentes podem incluir outras classes de investimentos, bem como pessoas físicas, instituições financeiras e outros investidores institucionais. Além disso, a disponibilidade de oportunidades de investimento normalmente estará sujeita às condições de mercado, bem como, em alguns casos, ao clima político e regulatório vigente. Não se pode garantir que todos os Cotistas cumprirão suas obrigações de subscrever e integralizar as Cotas de acordo com cada um de seus respectivos Boletim de Subscrição. Se um Cotista deixar de efetuar tais pagamentos quando devidos, e os pagamentos feitos pelos Cotistas não inadimplentes forem insuficientes para cobrir os pagamentos não efetuados, a Classe poderá não conseguir realizar o investimento para o qual tais pagamentos foram convocados.

cc. Outros riscos exógenos ao controle do administrador

A Classe também poderá estar sujeita 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 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.

9. EMISSÕES, RESGATES E AMORTIZAÇÕES DE COTAS

a. Emissões

As cotas Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, assumem forma nominativa, escriturais e registradas em nome de seus titulares, pelo Administrador e dão direito aos seus detentores a voto em Assembleias Gerais de Cotistas.

Todas as Cotas farão jus aos mesmos direitos, incluindo com relação a distribuições a título de amortização.

As cotas do Fundo representativas do patrimônio inicial devem ser integralizadas em moeda corrente nacional de acordo com as chamadas de capital realizadas pelo Administrador nos termos do regulamento do Fundo.

O Administrador realizou a primeira emissão de cotas no montante total de até R$1.400.000, divididos em 1.400.000.000 de cotas, em série única, no valor de R$1,00 cada uma, por meio de uma oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476/09, conforme alterada.

Em 18 de novembro de 2021, foram subscritas 1.315.551.958 cotas, pelo montante de R$1.315.552 e integralizadas por meio dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 47ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., anteriormente denominada RB Capital Securitizadora S.A., em Circulação ("CRI") e das Letras de Crédito Imobiliários emitidas pelo Genial em 30 de dezembro de 2020, cujo lastro é a Cédula de Crédito Bancário No 031/20, emitida pela Companhia em favor da Genial, em 30 de dezembro de 2020 ("LCI"), ambos de titularidade do subscritor.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui 2.045.041.470 cotas integralizadas pelo montante de R$ 2.213.806. (1.315.551.958 cotas pelo montante de R$ 1.315.552 em 31 de dezembro de 2023).

b. Resgates

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

c. Amortizações

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo amortizou o total de R$ 49.871. Até 31 de dezembro de 2023, o Fundo amortizou o total de R$ 48.447.

10. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, 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 aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento. O resultado auferido pelo Fundo no período serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 15º dia útil de cada mês.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo realizou distribuição de rendimentos no montante de R$ 158.658.

Segue o demonstrativo da base de cálculo:

	Exercício findo em 31/12/2024	Período de 29/12/2023 a 31/12/2023
(+) Receitas apuradas no exercício pelo regime de competência	90.270	952
(-) Despesas apuradas no exercício pelo regime de competência	(321.245)	(24)
(=) Lucro contábil apurado no exercício pelo regime de competência	(230.975)	928
(-) Receitas apuradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	(20.641)	(928)
(+) Despesas registradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	421.495	-
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	92.050	-
(-) Distribuição de reserva acumulada	(35.404)	-
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	226.525	-
Rendimento distribuído	158.958	-
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	70,04%	-
Rendimentos distribuídos referente ao exercício anterior	-	-
Rendimentos distribuídos referente ao exercício vigente	158.958	-
Rendimentos retidos no exercício	67.866	-

11. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E ENCARGOS

a. Taxas de administração e custódia

Pelos serviços de administração e gestão da Classe, a Classe pagará uma taxa de administração equivalente ao total de R$ 27 mensais ("Taxa de Administração"), devendo a mesma ser paga até o último dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Pelos serviços de custódia, a Classe pagará uma taxa mensal de R$ 3 ("Taxa de custódia").

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Administrador fez jus a R$ 325 referente taxa de administração e R$ 36 de taxa de custódia (taxa de administração de R$ 1 no período de 29 de dezembro a 31 de dezembro de 2023).

O Administrador não faz jus a qualquer taxa de performance, taxa de ingresso ou taxa de saída.

b. Demais encargos

	Exercício findo em 31/12/2024		**Período de 29/12/2023 a 31/12/2023**	
	R$ mil	%	R$ mil	%
Total	(4.365)	-0,19%	(23)	0,00%
Outras despesas com custódia	(38)	0,00%	(3)	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	(117)	-0,01%	-	0,00%
Despesa de consultoria	(4.074)	-0,18%	-	0,00%
Despesas com auditoria	(39)	0,00%	(22)	0,00%
Outras receitas/despesas	(97)	0,00%	2	0,00%
PL Médio	**2.310.386**		**1.594.469**	

O Administrador não faz jus a qualquer taxa de performance, taxa de ingresso ou taxa de saída.

12. EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

A variação no valor da cota e rentabilidade do Fundo, no período de 01 de janeiro a 30 de abril de 2024, foi a seguinte:

Exercício findo em / Período	Valor da cota R$	Pl médio (R$	Rentabilidade da cota (%
31/12/2024	1,0035	2.310.386	(9,9972)
De 29/12/2023 a 31/12/2023	1,2120	1.594.469	0,0582

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

13. OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a. Disponibilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, 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$ 1, se encontra apresentado na rubrica "Bancos" do Balanço Patrimonial (R$ 43 em 31 de dezembro de 2023).

b. Despesas com partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 29 de dezembro a 31 de dezembro de 2023, o Fundo apropriou remuneração ao Administrador, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 11. O total da despesa e o passivo seguem adiante:

	31/12/2024	**31/12/2023**
Taxa de administração – exigibilidades	28	27
Taxa de administração – resultado	325	1
Taxa de custódia – exigibilidades	3	2
Taxa de custódia – resultado	36	-

14. TRIBUTAÇÃO

a. 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.

b. 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.

15. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

A Administradora contratou os seguintes serviços:

Gestora:	Genial Gestão Ltda.
Custodiante:	Banco Genial S.A.
Escriturador:	Banco Genial S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A.

16. 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.

17. DEMANDAS JUDICIAIS

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

18. 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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período de 29 de dezembro a 31 de dezembro de 2023.

19. 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.

20. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

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. 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 em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundos	-	77.603	-	77.603
Imóveis acabados para renda		-	1.959.200	1.959.200
Total do ativo	-	**77.603**	**1.959.200**	**2.036.803**

Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Aplicações financeiras	-	57.304	-	57.304
Total do ativo	-	**57.304**	**-**	**57.304**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e o período de 29 de dezembro a 31 de dezembro de 2023 não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

22. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

Em Assembleia Geral de Cotistas realizadas em 29 de fevereiro 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 29 de fevereiro de 2024, foi aprovada a incorporação do BR7 II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 44.124.739/0001-80 ("BR7 II FII") ao Fundo observado o disposto no Artigo 119 da parte geral da Resolução CVM 175 e no Artigo 44 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Para fins de determinação da relação de troca das cotas do fundo incorporado por cotas do Fundo, foram adotados os valores das cotas, em 29 de fevereiro de 2024, como se seguem:

PL do BR7 II FII	882.176
Valor da cota do WITEX FII (R$)	1,2317
Quantidade de cotas do fundo incorporador atribuída aos cotistas do fundo incorporado	716.239.492

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 02 de maio de 2024, foi aprovada a incorporação do BR7 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("BR7 FII"), inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55 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 FII	2.499.255
Investimento do BR7 FII no WITEX FII	(2.484.176)
Patrimônio líquido a ser incorporado	15.078
Valor da cota do WITEX FII (R$)	1,2227
Quantidade de cotas do fundo incorporador atribuída aos cotistas do fundo incorporado (R$ mil)	12.332.318

23. EVENTOS SUBSEQUENTES

Até a data de aprovação desta demonstração financeira não tivemos evento subsequente.

***

Rodrigo de Godoy
Diretor

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