

EBT Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 21.085.863/0001-89

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

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor
independente para o período de 1º de janeiro
a 30 de abril de 2024 (data de incorporação pelo Fundo)

Ref.: Relatório nº 253SR-049-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas às demonstrações contábeis referente ao período de 01 de janeiro a 30 de abril de 2024 (posição anterior à incorporação)	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

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

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

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do EBT Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de abril de 2024 (data de incorporação pelo Fundo) e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro a 30 de abril de 2024 (data de incorporação pelo Fundo), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do EBT Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de abril de 2024 (data de incorporação pelo Fundo), e o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para período de 1º de janeiro a 30 de abril de 2024 (data de incorporação pelo Fundo), de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento 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 contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Evento de incorporação

Chamamos atenção à Nota Explicativa nº 23, referente a assembleia geral extraordinária de cotistas ocorrida em 30 de abril de 2024, que deliberou, dentre outros temas, a incorporação do fundo BR7 B Fundo de Investimento imobiliário, a partir dessa data. 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 período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 6, “Propriedade para Investimento”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de abril de 2024, o Fundo possuía o montante de R\$ 688.757 mil, o equivalente a 161,60% de 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 das matrículas dos imóveis; (iii) envolvimento 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; (iv) recálculo dos contratos para receitas com aluguéis; (v) liquidação financeira das movimentações ocorridas no período; 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 período são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Obrigação por operação de securitização (CRI's)

(Conforme Nota Explicativa nº 7 “Obrigação por aquisição de imóvel”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de abril de 2024, o Fundo possuía o montante de R\$ 272.238 mil, o equivalente a 63,87% do seu Patrimônio Líquido, com obrigações por operação de securitização. A metodologia utilizada para a marcação do saldo devedor está baseada em práticas de mercado e regulamentações vigentes dispostas no termo de securitização. Dessa forma, em nosso julgamento a totalidade, integridade e valorização dos saldos foram considerados como assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros; (i) conciliação contábil da carteira; (ii) exame dos termos de securitização devidamente formalizados; (iii) recálculo do montante a pagar; (iv) exame das liquidações financeiras das parcelas pagas no exercício; e (v) 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 na mensuração de suas obrigações por securitização e o respectivo resultado obtido no período são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidade do Administração sobre as demonstrações contábeis

O Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ele determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, o Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

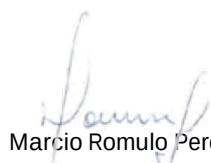
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do período 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

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 21.085.863/0001-89
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ: 45.246.410/0001-55
Balanco patrimonial em 30 de abril de 2024 (posição anterior à Incorporação)
(Em milhares de reais)

	Notas	30/04/2024	% PL
ATIVO			
CIRCULANTE		11.324	2,64
Disponibilidades		195	0,05
Bancos		195	0,05
Aplicações financeiras		1.936	0,45
Cotas de fundos de investimento			
BKFD Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado	4	1.936	0,45
Valores a receber		3.674	0,86
Aluguéis a receber	5	3.674	0,86
Outros valores a receber		5.519	1,28
Depósito de caução a receber	7	4.400	1,03
Valores a receber - BCFUND		1.079	0,25
Outros valores a receber		40	0,01
NÃO CIRCULANTE		688.757	162
PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO			
Imóveis acabados para renda	6	688.757	161,60
TOTAL DO ATIVO		700.081	164,24
PASSIVO			
CIRCULANTE		16.591	3,88
Valor a pagar CRI	7	14.970	3,51
Condomínio e IPTU a pagar		222	0,05
Taxa de administração e custódia		50	0,01
Demais valores a pagar		1.349	0,31
NÃO CIRCULANTE		257.268	60,36
Valor a pagar CRI		257.268	60,36
TOTAL DO PASSIVO		273.859	64,24
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		426.222	100,00
Cotas integralizadas		177.100	41,55
Lucros acumulados		249.122	58,45
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		700.081	164,24

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

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 21.085.863/0001-89

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstrações do resultado

Período de 01 de janeiro de 2024 à 30 de abril de 2024 (posição anterior à Incorporação)

(Em milhares de reais, exceto resultado líquido por cota)

	Notas	Período de 01/01/2024 à 30/04/2024
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO		
Receitas de aluguéis		13.927
Ajuste ao valor justo	6	8.970
Despesa de condomínio		(137)
RESULTADO LÍQUIDO DE PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO		22.760
OUTROS ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA	7	(11.401)
Resultado de CRI		(11.401)
OUTROS ATIVOS FINANCEIROS		45
Rendas de aplicações em cotas de fundos de investimento		45
OUTRAS RECEITAS/DESPESAS		(1.485)
Taxa de administração	11	(179)
Despesa de consultoria		(235)
Auditoria e custódia		(35)
Despesas tributárias		(47)
Outras receitas/despesas		(989)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		9.919
QUANTIDADE DE COTAS		190.938.076
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA – R\$		0,05

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

CNPJ: 21.085.863/0001-89

CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido

Período de 01 de janeiro de 2024 à 30 de abril de 2024 (posição anterior à Incorporação)

(Em milhares de reais, exceto resultado líquido por cota)

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

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

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 21.085.863/0001-89****(Administrado pelo Banco Genial S.A.)****CNPJ: 45.246.410/0001-55****Período de 01 de janeiro de 2024 à 30 de abril de 2024 (posição anterior à Incorporação)**

	Período de 01/01/2024 à 30/04/2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	
Recebimento de Alugueis	13.611
Aplicação/Resgate em cotas de fundos de investimento	(144)
Pagamento de Taxas Condominiais	(127)
Pagamento de Tributos	(61)
Pagamento da Taxa de Administração	(179)
Pagamento da Taxa de Custódia	(20)
Pagamento de Consultoria	(212)
Demais Pagamentos	(383)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	12.485
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	
Fundo de Reserva - Aquisição de Propriedades para Investimento	(1.044)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	-1.044
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	
Juros pagos sobre CRI	(15.468)
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	3.500
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	-11.968
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	-527
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO PERÍODO	722
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO PERÍODO	195

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

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 21.085.863/0001-89

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTE AO PERÍODO DE 01 DE JANEIRO A 30 DE ABRIL DE 2024 (POSIÇÃO ANTERIOR À INCORPORAÇÃO)
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O EBT Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), CNPJ 21.085.863/0001-89, administrado pelo Banco Genial S.A., ("Administrador") e gerido pela Genial Gestão S.A., ("Gestor"), foi constituído sob a forma de condomínio fechado, em 04 de agosto de 2014, e iniciou suas operações em 29 de outubro de 2018, 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 profissionais.

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 14 de setembro de 2018, os cotistas do Fundo firmaram compromisso de subscrição de capital no valor total de R\$239.000. A primeira integralização de capital do Fundo foi realizada em 29 de outubro de 2018, no montante de R\$10.000. Até 31 de dezembro de 2023, os cotistas haviam contribuído, para o Fundo, o montante de R\$ 173.600 (2022 – R\$ 166.600), equivalente a 72,64% do capital subscrito (2022 – 69,71%).

O gerenciamento de riscos da Administradora 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 (FGC), e estão sujeitas a riscos de investimento, incluindo possibilidade de perda do principal investido.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 30 de abril de 2024, foi aprovada a incorporação do Fundo BR7 B Fundo de Investimento Imobiliário, de forma que:

(i) a cisão parcial do Fundo, de forma que:

(c) a parcela cindida II seja correspondente a soma da (1) totalidade das cotas do EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 21.085.863/0001-89 ("EBT FII") e (2) parcela dos Ativos de Liquidez detidos pela classe única do Fundo proporcional ao percentual representativo das cotas do EBT FII em relação ao patrimônio líquido total do Fundo em 30 de abril de 2024 ("Parcela Cindida II");

(ii) a versão das Parcelas Cindidas para os fundos abaixo:

(b) da Parcela Cindida II ao BR7 B FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 54.955.095/0001-26;

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 21.085.863/0001-89

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTE AO PERÍODO DE 01 DE JANEIRO DE 2024 A 30 DE ABRIL DE 2024 (POSIÇÃO ANTERIOR À INCORPORAÇÃO)
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

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 ("FIIs").

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 práticas contábeis da Instrução CVM nº 516/11 levam em consideração a norma da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis aos FIIs, a Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada.

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 contas 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.

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 21.085.863/0001-89

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTE AO PERÍODO DE 01 DE JANEIRO DE 2024 A 30 DE ABRIL DE 2024 (POSIÇÃO ANTERIOR À INCORPORAÇÃO)
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

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.

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 21.085.863/0001-89

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTE AO PERÍODO DE 01 DE JANEIRO DE 2024 A 30 DE ABRIL DE 2024 (POSIÇÃO ANTERIOR À INCORPORAÇÃO)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

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

No período de 01 de janeiro a 30 de abril de 2024, as aplicações financeiras, no montante de R\$ 1.936, estão representadas por investimentos em cotas de fundos.

	30/04/2024
Cotas de fundos de investimento	
BKFD Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento	1.936
Multimercado Crédito Privado	
	1.936

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 21.085.863/0001-89
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTE AO PERÍODO DE 01 DE JANEIRO DE 2024 A 30 DE ABRIL DE 2024 (POSIÇÃO ANTERIOR À INCORPORAÇÃO)
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

5. ALUGUÉIS A RECEBER

Em 30 de abril de 2024, os valores em aberto referem-se aos aluguéis do mês de abril do ano corrente do imóvel Eldorado, recebidos no mês subsequente.

Descrição	30/04/2024
Aluguéis a vencer	3.674

Os aluguéis são contabilizados conforme regime de competência. No período de 01 de janeiro a 30 de abril de 2024, não houve registro de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

Descrição	30/04/2024
Receitas de aluguéis	14.440
Linearização de aluguel	(513)
Total	13.927

6. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

Os Imóveis comerciais e acabados adquiridos para renda ou apreciação de capital no longo prazo são classificados como propriedade para investimento. O Fundo possui 51% de participação no imóvel Eldorado.

Imóvel: Eldorado
Endereço: Av. das Nações Unidas, nº 8.501, no 45º Subdistrito, Pinheiros, São Paulo - SP
Área: 45.990,24 m² de área privativa
Valor Contábil em 30 de abril de 2024: R\$ 688.757.

O critério de mensuração dessas propriedades para investimentos é o valor justo.

i. Atualização das propriedades para investimento

Em 30 de abril de 2024, os valores de mercado correspondentes a propriedade para investimento estão suportados por avaliação externa elaborada por empresa especializada. feita pelo consultor imobiliário.ii. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis:

A seguir, estão demonstradas as principais movimentações contábeis no exercício findo em 30 de abril de 2024:

Imóvel acabado	Saldo em 31/12/2023	Demais capitalizações/ CAPEX	Linearização de Aluguel	Ajuste ao valor justo	Saldo em 30/04/2024
Eldorado	680.300	-	(513)	8.970	688.757

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 21.085.863/0001-89

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTE AO PERÍODO DE 01 DE JANEIRO DE 2024 A 30 DE ABRIL DE 2024 (POSIÇÃO ANTERIOR À INCORPORAÇÃO)
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

7. OBRIGAÇÃO POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

A aquisição dos imóveis se deu da seguinte forma:

Eldorado

A primeira parcela no valor de R\$ 139.300 foi devida no momento da conclusão da operação, em fevereiro de 2019, conforme descrito no Compromisso de Compra e Venda; e R\$ 295.000 que serão honrados através do pagamento de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") – Séries 193, 194, 204 e 205 da 1ª emissão da Opea Capital S.A., anteriormente denominada RB Capital Companhia de Securitização.

Características CRIs - Eldorado	193	194	204	205
Data de emissão	30/01/2019	30/01/2019	30/01/2019	30/01/2019
Tipo	Sêniores	Subordinados	Sêniores	Subordinados
Valor total da série	120.000	10.000	136.442	28.558
Remuneração	100% DI + 1,40% a.a.	100% DI + 4,00% a.a.	6,40% a.a.	9,00% a.a.
Vencimento	21/01/2031	21/01/2031	21/01/2026	21/01/2026
Quantidade de parcelas - Principal	108	108	48	48
Primeira parcela - Principal	16/02/2022	16/02/2022	16/02/2022	16/02/2022
Quantidade de parcelas - Juros	144	144	84	84
Primeira parcela - Juros	18/02/2019	18/02/2019	18/02/2019	18/02/2019
Atualização monetária	-	-	IPCA	IPCA

No período de 01 de janeiro a 30 de abril de 2024, o resultado com a atualização das CRIs deste empreendimento foi de R\$ 11.401.

O Fundo possui um saldo a pagar referente ao CRI, conforme tabela abaixo:

30/04/2024

Circulante	Não Circulante
R\$14.970	R\$257.268

Foi constituído um Fundo de Reserva em favor da Opea Securitizadora S.A., anteriormente denominada RB Capital Companhia de Securitização S.A., em garantia do cumprimento das obrigações decorrentes da parcela securitização Eldorado, o qual poderá ser utilizado para pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI, bem como para o pagamento das despesas vinculadas à emissão. Em 30 de abril de 2024, o montante de R\$ 4.400 está registrado na rubrica "Depósito de caução a receber" do Balanço Patrimonial.

8. GERENCIAMENTO DE RISCOS

A administração de riscos do Fundo se dá no nível geral por meio do monitoramento dos ativos investidos, do acompanhamento dos seus resultados e da avaliação dos investimentos em relação aos investimentos similares no mercado. Os recursos que constam na carteira do Fundo estão sujeitos a diversos fatores de risco não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. Para o gerenciamento do risco imobiliário, o Fundo conta com um consultor imobiliário ativo no gerenciamento dos imóveis de sua propriedade e dos seus contratos de locação.

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 21.085.863/0001-89

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTE AO PERÍODO DE 01 DE JANEIRO DE 2024 A 30 DE ABRIL DE 2024 (POSIÇÃO ANTERIOR À INCORPORAÇÃO)
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

Os riscos estão detalhados no Regulamento do Fundo, conforme descrito a seguir:

a. Riscos relacionados à liquidez

A aplicação em cotas em FII apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento, sendo constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das mesmas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

b. Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas em FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas depende do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependem do resultado do Fundo, que por sua vez, depende preponderantemente das receitas provenientes dos aluguéis e da venda dos imóveis.

Os cotistas do Fundo fazem jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores recebidos na locação dos imóveis, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos títulos e valores mobiliários.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos-Alvo e, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

c. Risco relativo à concentração e pulverização

Pode 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 do Fundo e/ou dos cotistas minoritários, em descumprimento do artigo 24 da Instrução CVM nº 472; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

d. Não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas no Fundo 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 FGC.

e. Risco de desapropriação

Por se tratar de investimento preponderante nos ativos alvos, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de ativos Alvos que compõem ou que venham a compor a carteira. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade dos ativos alvos, podendo impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 21.085.863/0001-89

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTE AO PERÍODO DE 01 DE JANEIRO DE 2024 A 30 DE ABRIL DE 2024 (POSIÇÃO ANTERIOR À INCORPORAÇÃO)
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para a indenização dos danos sofridos pelo Fundo.

f. Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos-Alvos, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

g. Risco de concentração da carteira

O Fundo destinou os recursos captados para a aquisição da Propriedade para Investimento, e o saldo restante para os Títulos e Valores Mobiliários, que integram o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os Ativos-Alvos adquiridos, o que gera uma concentração da Carteira, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da Carteira nos Ativos Alvo e Títulos e Valores Mobiliários investidos.

h. Riscos tributários

Embora as regras tributárias do Fundo, descritas na nota 14, estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba a possibilidade de perdas decorrentes de eventuais mudanças nas regras de tributação, de interpretação diversa da legislação vigente sobre sua incidência, ou ainda da revogação de isenções hoje aplicáveis, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

i. Riscos de crédito

Os cotistas do Fundo têm direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores recebidos a título de locação dos Imóveis. Dessa forma, o Fundo está exposto aos riscos de não pagamento por parte de seus locatários dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados.

j. Risco de Vacância

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

k. Risco de revisão judicial dos contratos de locação

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 21.085.863/0001-89

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTE AO PERÍODO DE 01 DE JANEIRO DE 2024 A 30 DE ABRIL DE 2024 (POSIÇÃO ANTERIOR À INCORPORAÇÃO)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

Conforme dispõe o artigo 51 da Lei 8245/91, 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 do Fundo renovar os contratos de locação existentes, os locatários (lojistas) 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 Fundo 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 podem variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional e, consequentemente, impactar negativamente a rentabilidade das cotas.

I. Risco de desvalorização dos Imóveis

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação nos Imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo 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 direto sobre o valor dos imóveis locados e, por consequência, sobre a rentabilidade das cotas.

m. Risco de alteração da legislação aplicável à locação

As receitas do Fundo 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 do Fundo poderá ser afetada adversamente.

n. Risco de diluição

Na eventualidade de novas emissões de cotas, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, caso decidam por não exercer seu direito de preferência para a aquisição de novas cotas.

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 21.085.863/0001-89

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTE AO PERÍODO DE 01 DE JANEIRO DE 2024 A 30 DE ABRIL DE 2024 (POSIÇÃO ANTERIOR À INCORPORAÇÃO)
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

o. Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos-Alvos, 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 dos Imóveis. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas. 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, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação dos Imóveis.

p. Risco das contingências ambientais

Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. O pagamento de tais responsabilidades pecuniárias podem ensejar uma redução na rentabilidade das cotas.

q. Riscos do prazo

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.

r. Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do 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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

s. Risco relacionado à oferta via Instrução CVM nº 476

Tendo em vista que as Cotas da Primeira Emissão serão ofertadas nos termos da Instrução CVM nº 476, tal oferta estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, estando os cotistas que subscreverem cotas no âmbito de tal oferta expostos aos riscos inerentes a tal dispensa de análise da CVM.

t. Risco de construção

Tendo em vista que o Fundo pode adquirir Ativos-Alvos 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, conseqüente, a rentabilidade do Fundo.

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 21.085.863/0001-89

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTE AO PERÍODO DE 01 DE JANEIRO DE 2024 A 30 DE ABRIL DE 2024 (POSIÇÃO ANTERIOR À INCORPORAÇÃO)
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

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 do Fundo.

u. Não realização de investimento pelo Fundo

A Política de Investimentos descrita no Regulamento estabelece que o Fundo foi constituído para obter rendimentos de longo prazo, principalmente por meio de investimento nos Ativos Alvos e nos Ativos de Liquidez. Não há garantias de que haverá oportunidades de investimento suficientes para possibilitar ao Fundo investir todos os seus recursos em ativos que satisfaçam os seus objetivos, nem de que tais oportunidades de investimento levarão à realização dos investimentos pelo Fundo. A identificação de oportunidades de negócios atrativas é difícil e envolve um grande grau de incerteza. O Fundo competirá pela aquisição de investimentos com muitos outros investidores, alguns dos quais dispendo de mais recursos do que o Fundo. Tais concorrentes podem incluir outros fundos 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, o Fundo poderá não conseguir realizar o investimento para o qual tais pagamentos foram convocados.

v. Outros riscos exógenos ao controle do Administrador

O Fundo também poderá estar sujeito 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 do Fundo e o valor de suas cotas.

w. Responsabilidade ilimitada dos cotistas

Cada subscritor de cotas possui responsabilidade ilimitada pelas dívidas e obrigações do Fundo. Como resultado, os cotistas podem se tornar diretamente responsáveis por dívidas ou obrigações do Fundo, o que pode ter um efeito adverso superior ao capital investido pelos cotistas.

x. Risco geral de criação de novas leis

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimentos no Brasil está sujeita a alterações. Ainda, poderá ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior.

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 21.085.863/0001-89

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTE AO PERÍODO DE 01 DE JANEIRO DE 2024 A 30 DE ABRIL DE 2024 (POSIÇÃO ANTERIOR À INCORPORAÇÃO)
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

9. EMISSÕES, RESGATES E AMORTIZAÇÕES DE COTAS

a. Emissões

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

O Administrador realizou a primeira emissão de cotas no montante total de até R\$ 239.000, divididos em 239.000.000 de cotas, em série única, no valor de R\$ 1,00 cada uma.

As cotas da primeira emissão foram objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, conforme alterada.

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

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 26 de maio de 2021, ocorreu a cisão parcial do patrimônio do Fundo com a entrega de ativos e passivos. Neste ato foram cindidas 19.661.924 cotas, pelo montante de R\$ 37.000.

Durante o período de 01 de janeiro a 30 de abril de 2024, foi integralizado 3.500.000 cotas no valor de R\$ 3.500.000.

Em 30 de abril de 2024, o Fundo possui 195.499.969 cotas integralizadas pelo montante de R\$ 177.100.

b. Resgates

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

c. Amortizações

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

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 21.085.863/0001-89

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTE AO PERÍODO DE 01 DE JANEIRO DE 2024 A 30 DE ABRIL DE 2024 (POSIÇÃO ANTERIOR À INCORPORAÇÃO)
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

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 período de 01 de janeiro a 30 de abril de 2024, o fundo não realizou pagamento de amortização de cotas.

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.

Devido ao fato de não ter obtido lucro líquido financeiro durante o período de 01 de janeiro a 30 de abril de 2024, o Fundo não efetuou a distribuição de resultados.

11. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E ENCARGOS

a. Taxas de administração e custódia

Pelos serviços de administração e gestão, o Fundo paga, a partir da data da primeira integralização de Cotas, uma taxa de administração equivalente ao valor de R\$ 28 mensais, devendo a mesma ser paga mensalmente até o último dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados, sendo que o referido valor é atualizado anualmente a contar de 12 de setembro de 2018, ou na menor periodicidade admitida em lei, pela variação positiva acumulada do IGP-M ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo ("Taxa de Administração").

Durante o período de 01 de janeiro a 30 de abril de 2024, o Administrador fez jus a R\$ 179 referente à taxa de administração.

A taxa mensal de custódia paga pelo Fundo é de R\$ 3 mensal, devendo a mesma ser paga mensalmente até o último dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Durante o período de 01 de janeiro a 30 de abril de 2024, o Administrador fez jus a R\$ 20 referente à taxa de custódia.

b. Taxas de performance, ingresso e saída

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

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 21.085.863/0001-89**

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTE AO PERÍODO DE 01 DE JANEIRO DE 2024 A 30 DE ABRIL DE 2024 (POSIÇÃO ANTERIOR À INCORPORAÇÃO)
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

c. Demais encargos

	Período de 01/01/2024 a 30/04/2024	
	R\$ mil	%
Despesa de consultoria	(235)	(0,06%)
Auditoria e custódia	(35)	(0,01%)
Total	(270)	(0,07%)

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:

<u>Período</u>	<u>Valor da cota R\$</u>	<u>PL médio (R\$)</u>	<u>Rentabilidade da cota (%)</u>
01 de janeiro a 30 de abril de 2024	2,1921	417.377	1,39

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

13. OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS**a. Disponibilidade**

No período de 01 de janeiro a 30 de abril 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 30 de abril de 2024, o saldo em conta corrente do Fundo mantido junto ao Banco, no montante de R\$ 195, se encontra apresentado na rubrica "Bancos" do Balanço Patrimonial.

b. Despesas com partes relacionadas

No período de 01 de janeiro a 30 de abril de 2024, o Fundo apropriou remuneração ao Administrador, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 11. O total da despesa e o passivo seguem adiante:

	30/04/2024
Taxa de administração – exigibilidades	45
Taxa de administração – resultado	179
Taxa de custódia – exigibilidades	5
Taxa de custódia – resultado	20

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 21.085.863/0001-89

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTE AO PERÍODO DE 01 DE JANEIRO DE 2024 A 30 DE ABRIL DE 2024 (POSIÇÃO ANTERIOR À INCORPORAÇÃO)
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

14. TRIBUTAÇÃO

a) Fundo

O Fundo é isento de tributação, inclusive de imposto de renda, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% de suas cotas, de acordo com Instrução Normativa RFB 1585/2015.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20%, nos termos da Lei nº 9.779/99, que poderá ser compensado quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20%. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

b) Cotista

De acordo com o artigo 14 da Instrução Normativa RFB 1585/2015, em relação às cotistas pessoas físicas, ficam isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício só será concedido caso o FII possua no mínimo 50 cotistas e caso a cotista pessoa física titular das cotas que façam jus ao recebimento possua menos que 10% da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585/2015, os rendimentos auferidos por cotistas não-residentes no país estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (no caso de não-residente localizado em paraíso fiscal, a alíquota aplicável é de 20%).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos FII, por qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%.

O único cotista do Fundo é um fundo de investimento multimercado, nesse caso não haverá a incidência do imposto de renda retido na fonte nas distribuições de rendimentos pelo FII a este cotista, com base no artigo 14 da Instrução Normativa RFB 1.585/2015 que define que são isentos do imposto sobre a renda os rendimentos e ganhos líquidos ou de capital auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento.

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 21.085.863/0001-89

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTE AO PERÍODO DE 01 DE JANEIRO DE 2024 A 30 DE ABRIL DE 2024 (POSIÇÃO ANTERIOR À INCORPORAÇÃO)
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

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.
Consultor imobiliário:	Brookfield Properties Brasil Realty Administrações de Imóveis Ltda.

16. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Instrução CVM nº 472/2008 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 período de 01 de janeiro a 30 de abril de 2024.

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

Em atendimento à Resolução CVM nº 162, registra-se que o Fundo, durante o período findo em 30 de abril 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.

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 21.085.863/0001-89

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTE AO PERÍODO DE 01 DE JANEIRO DE 2024 A 30 DE ABRIL DE 2024 (POSIÇÃO ANTERIOR À INCORPORAÇÃO)
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

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, destacando-se, entre outros: (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do Gestor e do Administrador dos fundos. 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.

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo permanecia regulamentado pela Instrução CVM nº 472, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2. Atualmente, Administração do Fundo está tomando as medidas necessárias para adaptação do mesmo à nova regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos na norma.

Em 12 de março de 2024, foi publicada a Resolução CVM 200, 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.

b) Mudanças na tributação

Em 30 de outubro de 2023 foi sancionada a Lei nº 14.711 que altera as regras de tributação de investimentos estrangeiros em Fundos de Investimento em Participações (FIP). Dentre outras mudanças, para esses investimentos serem isentos do imposto de renda, o FIP precisa ser classificado como uma "entidade de investimento", segundo a regulamentação do Conselho Monetário Nacional (CMN).

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 21.085.863/0001-89

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTE AO PERÍODO DE 01 DE JANEIRO DE 2024 A 30 DE ABRIL DE 2024 (POSIÇÃO ANTERIOR À INCORPORAÇÃO)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

Em 12 de dezembro de 2023, foi sancionada a Lei nº 14.754 que dispõe, dentre outras matérias, sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento no País, equiparando as regras tributárias entre fundos de condomínios abertos e fechados. A Lei entrou em vigor na data da sua publicação, produzindo efeitos imediatos para determinados dispositivos e, a partir de 1º de janeiro de 2024, para os principais dispositivos.

Em 29 de dezembro de 2023, foi sancionada a Lei nº 14.789 que alterou alguns dispositivos da Lei nº 14.754 relacionados à apuração da base de cálculo do imposto.

A Lei nº 14.754 consolida as regras de tributação dos fundos de investimento. Os investidores brasileiros em FIP, Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) e Fundo de Investimento em Índice de Mercado (ETF) serão tributados pelo imposto de renda somente na data do resgate de cotas, sem a tributação periódica conhecida como "come-cotas", desde que esses fundos sejam classificados como entidades de investimento. Ademais, o FIDC precisa aplicar no mínimo 67% da sua carteira em direitos creditórios.

Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2023, o CMN aprovou a Resolução nº 5.111 que regulamenta os conceitos de entidade de investimento e de direitos creditórios, para efeitos do disposto nas Leis nº 14.711 e 14.754.

A Resolução CMN conceitua entidade de investimento como os fundos de investimento que possuem gestão profissional, representada por agentes ou prestadores de serviços com poderes para tomar decisões de investimento e de desinvestimento de forma discricionária, com o propósito de obter retorno por meio de apreciação do capital investido ou de renda, ou ambos.

Em relação ao conceito de direitos creditórios para fins da composição da carteira de FIDC, a Resolução CMN contempla os ativos financeiros que tipicamente compõem a carteira desses fundos, como duplicatas, carteiras de crédito vencidas, precatórios e outros. Ficam de fora do conceito de direitos creditórios, para efeitos da Lei nº 14.754, somente os ativos de renda fixa tradicionais, como os títulos públicos e os Certificados de Depósito Bancário (CDB's), com o objetivo de evitar que o FIDC venha a ser utilizado para esses investimentos. O FIDC disporá do prazo de 6 meses para adequar a sua carteira.

Segundo a Lei 14.754, de 12 de dezembro de 2023, os cotistas de FIP, FIDC e ETF que não forem classificados como entidades de investimento passarão a estar sujeitos à tributação periódica do "come-cotas" a partir de 2024. Os rendimentos produzidos passarão a estar sujeitos ao imposto de renda na fonte de 15%, retido semestralmente em maio e novembro de cada ano. As cotistas pessoas físicas desse Fundos tiveram o direito de optar pelo pagamento antecipado do imposto de renda sobre os rendimentos acumulados até 31 de dezembro de 2023 a uma alíquota reduzida de 8%, dividido em seis parcelas. A primeira parcela do imposto deveria ser paga até o dia 29 de dezembro de 2023 e as demais devem ser pagas entre janeiro e maio de 2024.

De acordo com o Art. 26, § 2º e § 3º, da Lei nº 14.754, para fins de apuração da base de cálculo do imposto, não será computada a contrapartida positiva ou negativa decorrente da avaliação, pelo valor patrimonial ou pelo valor justo das Investidas, desde que o ganho ou a perda esteja evidenciada em subconta nas demonstrações contábeis do Fundo não classificado como entidades de investimento.

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 21.085.863/0001-89

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTE AO PERÍODO DE 01 DE JANEIRO DE 2024 A 30 DE ABRIL DE 2024 (POSIÇÃO ANTERIOR À INCORPORAÇÃO)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

Ainda, de acordo com o Art. 26, § 6º-A, da Lei nº 14.754, incluído pela Lei nº 14.789, de 29 de dezembro de 2023, os valores recebidos pelo FIP de suas empresas investidas, inclusive na forma de dividendos e juros sobre o capital próprio ou em virtude de baixa ou liquidação de investimento, não comporão a base de cálculo do imposto de renda, desde que o Fundo não classificado como entidades de investimento reinvesta esses valores em ativos autorizados no prazo estabelecido para a verificação do enquadramento da sua carteira, conforme regulamentação da CVM, hipótese em que o valor correspondente será transferido da subconta do investimento original para a subconta do novo investimento.

Rendimento acumulado

Conforme Art. 27 da Lei 14.754, de 12 de dezembro de 2023, os rendimentos apurados até 31 de dezembro de 2023 nas aplicações nos fundos de investimento que não estavam sujeitos até o ano de 2023 ao come-cotas - tributação periódica nos meses de maio e novembro de cada ano, e que estarão sujeitos à tributação periódica a partir do ano de 2024, com base nos Arts. 17 ou 26 da referida Lei, foram apropriados pro rata tempore até 31 de dezembro de 2023, com a incidência do IRRF à alíquota de 15%. De acordo com o Art. 28 dessa Lei, os cotistas pessoas físicas tiveram o direito de optar pelo pagamento antecipado do imposto de renda, em duas etapas, a uma alíquota reduzida de 8%: (i) na primeira, com o pagamento do imposto sobre os rendimentos apurados até 30 de novembro de 2023; (ii) na segunda, com o pagamento do imposto sobre os rendimentos apurados de 1º de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023.

21. DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

Conforme mencionado na Nota 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 no período de 01 de janeiro a 30 de abril de 2024:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Aplicações financeiras	-	1.936	-	4.213
Propriedades para investimento	-	-	688.757	688.757
Total do ativo	-	1.936	688.757	692.970

Durante o período de 01 de janeiro a 30 de abril de 2024 não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

22. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

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

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 21.085.863/0001-89

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTE AO PERÍODO DE 01 DE JANEIRO DE 2024 A 30 DE ABRIL DE 2024 (POSIÇÃO ANTERIOR À INCORPORAÇÃO)
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 30 de abril de 2024, foi aprovada a cisão BR7 Fundo de Investimento Imobiliário ("BR7 FII"), inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) sob o nº 45.246.410/0001-55, no fechamento do dia 30 de abril de 2024, de forma que:

(i) a cisão parcial do Fundo, de forma que:

(c) a parcela cindida II seja correspondente a soma da (1) totalidade das cotas do EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 21.085.863/0001-89 ("EBT FII") e (2) parcela dos Ativos de Liquidez detidos pela classe única do Fundo proporcional ao percentual representativo das cotas do EBT FII em relação ao patrimônio líquido total do Fundo em 30 de abril de 2024 ("Parcela Cindida II");

(ii) a versão das Parcelas Cindidas para os fundos abaixo:

(b) da Parcela Cindida II ao BR7 B FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 54.955.095/0001-26.

O saldo dos ativos e passivos do fundo incorporado, em 30 de abril de 2024, a serem transferidos para o Fundo, na mesma data, são demonstrados como se seguem:

Disponibilidades	3
Cotas de fundos	<u>2.325</u>
Patrimônio líquido	<u>2.328</u>

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:

Quantidade de cotas do fundo incorporado	1.399.771
Valor da cota do fundo incorporado (R\$)	2,4479
Valor da cota do fundo incorporador (R\$)	2,1921
Quantidade de cotas do fundo incorporador atribuída aos cotistas do fundo incorporado	194.438

23. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em Assembleia Geral realizada em 03 de maio de 2024, foram deliberadas: (i) Em atenção ao Artigo 7.5, inciso "v" do regulamento do Fundo ("Regulamento"), deliberar sobre a alteração do item 2.1 da parte geral do Regulamento, de forma a atualizar a redação de tal dispositivo ao inciso VI do Artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterado pela Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023.

EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 21.085.863/0001-89

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS REFERENTE AO PERÍODO DE 01 DE JANEIRO DE 2024 A 30 DE ABRIL DE 2024 (POSIÇÃO ANTERIOR À INCORPORAÇÃO)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

Em Assembleia Geral realizada em 23 de maio de 2024, foram deliberadas (i) a cessão fiduciária em garantia da propriedade fiduciária, do domínio resolúvel e da posse indireta ao Banco Bradesco S.A., Cayman Branch ("Credor") e seus respectivos sucessores e eventuais cessionários, representado pelo Banco Bradesco S.A., na qualidade de agente de garantia ("Agente de Garantia"), (a) da totalidade das cotas existentes do Fundo ("Cotas Iniciais"); (b) de quaisquer cotas que venham a ser emitidas pelo Fundo de acordo com a regulamentação aplicável, subscritas ou adquiridas de tempos em tempos, bem como todos e quaisquer valores mobiliários, títulos, bens e direitos que possam substituir as Cotas Iniciais, em razão do resgate, amortização, cancelamento, incorporação, fusão, cisão ou qualquer outra forma de reorganização envolvendo o Fundo, bem como quaisquer outros ativos em que tais Cotas Iniciais possam vir a ser convertidas, incluindo, mas não se limitando a quaisquer certificados de depósito, valores mobiliários, títulos ou qualquer outro bem, substituindo ou não as Cotas Iniciais, e que serão automaticamente consideradas como estando sujeitas à Cessão Fiduciária das Cotas (conforme definida abaixo) ("Cotas Adicionais" e, em conjunto com as Cotas Iniciais, as "Cotas Cedidas Fiduciariamente"); (c) todos os juros, receitas ou distribuições resultantes das Cotas Cedidas Fiduciariamente e depositadas ou a serem depositadas na conta de investidor estrangeiro mantida pela BSREP II BR7 II LLC junto ao seu representante ("Conta de Investimento"); e (d) todos os direitos oriundos das Cotas Cedidas Fiduciariamente, incluindo, sem limitação, todos os direitos de voto e direitos ao recebimento de lucros, dividendos, juros sobre capital, rendimentos, distribuições, bônus e quaisquer outros que possam ser creditados, pagos, distribuídos ou de outra forma entregues, a qualquer título, ao Agente de Garantia relativamente às Cotas Cedidas Fiduciariamente, bem como quaisquer ativos ou direitos nos quais as Cotas Cedidas Fiduciariamente sejam ou venham a ser convertidas a qualquer momento ("Cessão Fiduciária das Cotas"); sendo certo que a Cessão Fiduciária das Cotas será constituída sob condição suspensiva, de forma que sua eficácia estará condicionada, nos termos do artigo 125 e seguintes do Código Civil, à liberação total e irrestrita do ônus atualmente constituído e existente sobre as Cotas, nos termos a serem previstos no instrumento de formalização da Cessão Fiduciária das Cotas.

Rodrigo de Godoy
Diretor

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