

Demonstrações Contábeis

**BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 52.889.976/0001-60

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Ltda. – CNPJ nº 15.489.568/0001-95)

Em 30 de junho de 2024

Com Relatório dos Auditores Independentes
sobre as demonstrações contábeis

BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 52.889.976/0001-60

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 15.489.568/0001-95)

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em 30 de junho de 2024

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis.....	1
Demonstrações contábeis auditadas	
Demonstração da posição financeira	5
Demonstrações do resultado	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstração dos fluxos de caixa – método direto.....	8
Notas explicativas às demonstrações contábeis	9

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Cotistas e à Administradora do
Bedford Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Bedford Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada** (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 27 de maio de 2024 (data após a transferência de administração do Fundo) a 30 de junho de 2024, bem como, as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Bedford Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada** em 30 de junho de 2024, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

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.

Outros assuntos

Auditoria do período de 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração)

O exame das demonstrações contábeis do período de 09 de janeiro de 2024 a 24 de maio de 2024, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 11 de setembro de 2024, sem modificação de opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período de 27 de maio de 2024 (data após a transferência de administração do Fundo) a 30 de junho de 2024. 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. Para os assuntos abaixo, as descrições de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, são apresentados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações contábeis.

Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis do Fundo. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

Investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários

Em 30 de junho de 2024, o Fundo possuía 96,82% de seu patrimônio líquido representado por certificados de recebíveis imobiliários (CRI's), cuja mensuração se dá através dos indexadores pré estabelecidos nestes certificados. Devido ao fato desses ativos serem um dos principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações contábeis como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) análise da existência destes ativos, através da verificação destes certificados em nome do Fundo; (ii) recálculo da valorização destes certificados com base nos indexadores definidos para cada ativo adquirido. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a existência, mensuração e/ou divulgação dos ativos financeiros, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referentes ao período de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do fundo foi considerado como um principal assunto por: (i) representar o valor do investimento dos cotistas e ser impactado diretamente por todos os fatores de risco descritos na nota explicativa nº 6; (ii) pelo fato dos investimentos do fundo não serem garantidos pelo Administrador e pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) o exame das respectivas movimentações; e (ii) o exame das respectivas liquidações financeiras através dos extratos de conta corrente do Fundo.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo de 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 administração do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma 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 uma 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.
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio para expressar uma opinião sobre o balanço patrimonial. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria sobre a posição patrimonial e financeira.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 25 de setembro de 2024

Confiance Auditores Independentes
CRC-SP Nº 2SP022750/O-8



José Júlio de Sousa Pereira
Contador
CRC-SP Nº 1SP094178/O-3

BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ: 52.889.976/0001-60**

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 15.489.568/0001-95)

Demonstração da posição financeira

Em 30 de junho de 2024 e 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração do Fundo)

(Em milhares de reais)

Ativo	30/06/2024	% sobre o patrimônio líquido	24/05/2024	% sobre o patrimônio líquido
Caixa e equivalente de caixa	2.786	3,21	2.422	2,21
Ativo circulante	371	0,43	2.422	2,21
Disponibilidades	371	0,43	2.422	2,21
Cotas de Fundo Investimentos	2.415	2,79	-	-
FI Intra Black Liquidez RF	2.415	2,79	-	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária	81.291	93,78	105.917	96,63
CRI- Certificados de Recebíveis Imobiliários	106.919	123,35	105.917	96,63
(-) Prov. p/perda na recuperação do ativo - CRI	(25.628)	(29,57)	-	-
Outros valores	2.645	3,05	1.275	1,16
Juros a receber - CRI	2.635	3,04	1.263	1,15
Despesas antecipadas	10	0,01	12	0,01
Total do ativo	86.722	100,05	109.614	100,00
Passivo				
Passivo circulante	40	0,05	-	-
Taxa de administração	20	0,02	-	-
Taxa de gestão	20	0,02	-	-
Patrimônio líquido	86.682	100,00	109.614	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido	86.722	100,05	109.614	100,00

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 52.889.976/0001-60

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 15.489.568/0001-95)

Demonstração do resultado

Períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração)

(Em milhares de reais)

	Período de 27/05/2024 a 30/06/2024	Período 09/01/2024 a 24/05/2024
Composição do resultado do período		
Receita operacional	(23.253)	3.285
CRI- Certificado de Recebíveis Imobiliários	2.375	3.285
(-) Prov. p/perda na recuperação do ativo - CRI	(25.628)	-
Cotas de fundos de investimentos	16	77
Cotas de fundos de Renda Fixa	16	77
Outras rendas operacionais	4	-
Outras rendas operacionais	4	-
Outras despesas	(69)	(301)
Taxa de Administração	(24)	(55)
Cetip	-	(8)
Auditoria	(18)	-
Taxa de Gestão	(24)	(219)
Taxa de Fiscalização CVM	(2)	(1)
Outras Despesas	(1)	-
Taxa de Controladoria e escrituração	-	(17)
Anbima	-	(1)
Resultado líquido do período	(23.302)	3.061

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ: 52.889.976/0001-60**

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 15.489.568/0001-95)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração)

(Em milhares de reais)

	Cotas Integralizadas	Custo de emissão de cotas	Lucros/Prejuízos Acumulado	Total
Saldo em 09 de janeiro de 2024	-	-	-	-
Integralização cotas no período	106.641	-	-	106.641
Custo de emissão de cotas	-	(88)	-	(88)
Resultado do período	-	-	3.061	3.061
Saldo em 24 de maio de 2024	106.641	(88)	3.061	109.614
Integralização cotas no período	370	-	-	370
Resultado do período	-	-	(23.302)	(23.302)
Saldo em 30 de junho de 2024	107.011	(88)	(20.241)	86.682

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 52.889.976/0001-60

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 15.489.568/0001-95)

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração)

(Em milhares de reais)

	<u>Período de</u> <u>27/05/2024 a</u> <u>30/06/2024</u>	<u>Período de</u> <u>09/01/2024 a</u> <u>24/05/2024</u>
Fluxo de caixa das Atividades Operacionais		
(+) Recebimento de juros de certificados de recebíveis imobiliários	-	2.362
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro	16	77
(-)Taxa de Administração	(4)	(55)
(-)Auditoria	(18)	-
(-)Taxa de Gestão	(4)	(219)
(-)Taxa de Fiscalização CVM	-	(13)
(-) Taxa de controladoria	-	(17)
(-)Cetip	-	(8)
(-)Anbima	-	(1)
(-)Outros recebimentos e pagamentos	3	-
Caixa líquido das Atividades Operacionais	(7)	2.126
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(-) Compra de certificados de recebíveis imobiliários	-	(106.257)
Caixa líquido das atividades de investimento	-	(106.257)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(-)Custo de emissão de cotas	-	(88)
(+)Recebimento pela emissão de cotas	371	106.641
Caixa líquido das atividades de financiamento	371	106.553
Varição líquida de caixa e equivalente de caixa	364	2.422
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	2.422	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	2.786	2.422
Varição líquida de caixa e equivalente de caixa	364	2.422

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 52.889.976/0001-60

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Bedford Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitda (“Fundo”) foi constituído em 14 de novembro de 2023 e iniciou suas atividades em 09 de janeiro de 2024, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração do Fundo é indeterminado e regido por seu Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Resolução nº 175/2022, e demais instruções expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

O Fundo é constituído com classe única de Cotas, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio do Fundo a qualquer subclasse de Cotas.

A Classe tem como objetivo a realização de investimentos imobiliários por meio da aquisição dos Ativos, dos Ativos Financeiros de Liquidez e dos Imóveis, desde que atendam aos critérios definidos na Política de Investimento do Fundo, visando proporcionar aos Cotistas remuneração de seu investimento no Fundo, por meio do fluxo de rendimentos gerado pelos Ativos do Fundo, bem como pelo aumento do valor patrimonial de suas Cotas.

A Classe poderá adquirir, por meio do Fundo, os seguintes tipos de Ativos:

- (a) ações e debêntures de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável;
- (b) bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável;
- (c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável;
- (d) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada;
- (e) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da regulamentação aplicável, e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (f) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;

BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 52.889.976/0001-60

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (g) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
- (h) letras hipotecárias;
- (i) letras de crédito imobiliário; e
- (j) letras imobiliárias garantidas.

O investimento em cotas de outros fundos de investimento imobiliários poderá representar até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido da Classe do Fundo.

Adicionalmente, o Fundo poderá deter Imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, com ou sem ônus reais e, inclusive, independentemente de qualquer limite, em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos; (ii) excussão das garantias para o Fundo; e/ou (iii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos do Fundo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo..

O Fundo destina-se a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis emanam das disposições previstas nas Instruções CVM nºs 472/08, 516/11 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 52.889.976/0001-60

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As demonstrações contábeis apresentadas referentes aos períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração), foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 25 de setembro de 2024 que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

a. Moeda funcional

A moeda utilizada para contabilização das operações, e apresentação das demonstrações contábeis é o Real. Todo ativo e passivo que venha a ser calculado em moeda estrangeira sofrerá a conversão para Real para efeito de contabilização.

b. Estimativas contábeis

Todo ajuste decorrente de mudança de estimativa contábil nos saldos de ativo e passivo, decorrem de avaliação da situação atual e das obrigações e dos benefícios futuros esperados associados aos ativos e passivos, as alterações nas estimativas contábeis que eventualmente podem ocorrer no Fundo, são decorrentes de novas informações, e, portanto, não se tratam de retificação de erros.

c. Caixa e equivalentes de caixa

Correspondem aos saldos de disponibilidades, aplicações financeiras com liquidez imediata e cotas de fundo de investimento com liquidez diária e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, se houver. Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins.

O Fundo considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

d. Apuração do resultado

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

e. Instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 52.889.976/0001-60

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação; e
- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável.

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

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

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

(v) Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em contrapartida às suas respectivas contas de origem.

BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 52.889.976/0001-60

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -
CNPJ nº 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

f. Ativos financeiros de natureza imobiliária

• Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Os certificados de recebíveis imobiliários são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço, e ajustados ao valor justo, quando aplicável.

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com certificados de recebíveis imobiliários”.

g. Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

h. Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ: 52.889.976/0001-60**

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

i. Resultado por cota

O resultado por cota no período é calculado por meio na divisão do lucro ou do prejuízo, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

O Fundo, no período findo em 30 de junho de 2024, possuía caixa e equivalentes de caixa conforme quadro abaixo:

Caixa e equivalente de caixa	30/06/2024			
	Quantidade	Valor de Mercado	Resultado	Vencimento
Disponibilidade	-	371	-	Não aplicável
Cotas de Fundo Investimentos	1.845.926	2.415	93	
FI Intra Black Liquidez RF (i)	1.845.926	2.415	93	Não aplicável
Total de caixa e equivalente de caixa		2.786	93	

(i) Fundo de Investimento Intra Black Liquidez Renda Fixa - CNPJ: 26.691.159/0001-93

O Fundo de Investimento Intra Black Liquidez Renda Fixa ("Intra"), foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração. O Fundo foi constituído em 23 de dezembro de 2016 e iniciou suas atividades em 03 de janeiro de 2022.

O Intra destina-se a investidores qualificados, conforme norma em vigor.

O objetivo precípua do Intra é atuar no sentido de proporcionar a seus cotistas valorizações de suas cotas mediante aplicações de recursos financeiros em carteira diversificada de ativos financeiros.

A alocação do Intra deverá obedecer às limitações previstas no Regulamento e na regulamentação em vigor, principalmente no que tange a categoria a que o Fundo pertence. Para os fins do Regulamento, consideram-se ativos financeiros aqueles elencados no §5º do artigo 2º da Instrução CVM nº 555/14.

BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ: 52.889.976/0001-60**

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

As demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Intra Black Liquidez Renda Fixa referentes ao exercício findo 31 de dezembro de 2023 foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram seu relatório em 11 de março de 2024, sem modificação de opinião.

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Demonstramos abaixo a posição dos certificados de recebíveis imobiliários – CRI referentes aos ativos financeiros de natureza imobiliária registrados na carteira do Fundo no período findo em 30 de junho de 2024:

Código IF	Taxas	Datas Emissão	Vencimento	Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	Quantidade	Valor de Mercado	% PL
23B0432351	CDI + 7,00%	01/02/2023	21/02/2025	334	1	N/A	(a)	(i)	(a); (c); (e)	25.000	25.063	28,91
22J1411300	CDI + 7,50%	28/10/2022	18/07/2024	332	1	N/A	(a)	(i)	(a); (b); (c)	13.500	13.229	15,26
20K0797915	IPCA + 14,00%	24/11/2020	19/11/2024	217	1	N/A	(a)	(i)	(a); (b); (d)	10.300	12.270	14,16
22G1166026	CDI + 7,00%	22/07/2022	19/11/2024	347	1	N/A	(a)	(i)	(a); (b); (c); (d); (e)	12.000	11.706	13,50
21B0760582	IPCA + 14,00%	22/02/2021	21/02/2025	225	1	N/A	(a)	(i)	(a); (c); (e)	6.703	8.295	9,57
21B0760584	IPCA + 14,00%	22/02/2021	21/02/2025	226	1	N/A	(a)	(i)	(a); (c); (e)	6.703	8.295	9,57
21B0760585	IPCA + 14,00%	22/02/2021	21/02/2025	227	1	N/A	(a)	(i)	(a); (c); (e)	6.703	8.295	9,57
20F0717398	IPCA + 13,00%	15/06/2020	18/07/2024	200	1	N/A	(a)	(i)	(a); (b); (e)	6.500	7.834	9,04
20F0718024	IPCA + 15,90%	15/06/2020	18/07/2024	202	1	N/A	(a)	(i)	(a); (b); (e)	6.500	7.834	9,04
20F0718010	IPCA + 14,00%	15/06/2020	18/07/2024	201	1	N/A	(a)	(i)	(a); (b); (e)	3.400	4.098	4,73
Total Geral										97.309	106.919	123,34

Legendas:

- Emissor: (a) Habitasec Securitizadora S.A.
- Tipo de Lastro: (i) CCB
- Principais Garantias: (a) Alienação fiduciária de imóveis; (b) Aval; (c) Fundo de garantia; (d) Cessão fiduciária de fundos; e (e) Cessão fiduciária de direitos creditórios.

Os resultados apurados com CRI e as movimentações ocorridas nos períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) e 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração) estão representados abaixo:

Movimentação	Período de 27/05/2024 a 30/06/2024
Saldo inicial	105.917
Aplicação em certificados de recebíveis imobiliários	-
Recebimento de juros	-
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários	2.375
Rendas apropriadas de juros de certificados de recebíveis imobiliários	-
Juros a receber	(1.373)
Saldo em 30/06/2024	106.919

BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ: 52.889.976/0001-60**

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Movimentação	Período de 09/01/2024 a 24/05/2024
Saldo inicial	-
Aplicação em certificados de recebíveis imobiliários	106.257
Recebimento de juros	(2.362)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários	923
Rendas apropriadas de juros de certificados de recebíveis imobiliários	2.362
Juros a receber	(1.263)
Saldo em 24/05/2024	105.917

6. Provisão para perdas na recuperação do ativo Certificado de Recebíveis Imobiliários

O administrador com base nas garantias de imóveis disponíveis em favor do Fundo apontadas no relatório emitido pelos advogados contratados para avaliação das garantias disponíveis e executáveis vinculadas as Cédulas de Crédito Imobiliário (CRI), constituiu provisão esperada para perdas entre a diferença verificada no valor das aplicações em CRI e o valor das garantias imobiliárias em favor do Fundo, resultando em uma provisão de R\$ 25.628 mil.

7. Gerenciamento de riscos

O investimento nas Cotas apresenta riscos, especificamente aqueles indicados nesta Cláusula 7. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas, não podendo os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação ou perda de valor dos Ativos, dos Imóveis e dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira da Classe, ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou do resgate das suas Cotas, nos termos deste Anexo.

Cada Cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento.

Ausência de garantia das Cotas. As aplicações realizadas nas Cotas não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços não prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas Cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das Cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto. (Materialidade do risco: maior)

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

BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 52.889.976/0001-60

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela aquisição ou locação dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os imóveis a serem adquiridos conseguirão ser sempre locados ou alienados. (Materialidade do risco: maior)

Riscos de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. (Materialidade do risco: maior)

Riscos de Liquidez. O Fundo é organizado sob a forma de condomínio fechado, não sendo admitido resgate das Cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixa ou inexistente demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. (Materialidade do risco: médio)

Risco de Execução das Garantias atreladas aos CRI. O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo. (Materialidade do risco: médio).

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

BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 52.889.976/0001-60

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -
CNPJ nº 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. (Materialidade do risco: médio)

Patrimônio Líquido negativo. As aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que o Patrimônio Líquido seja negativo, hipótese em que os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. É possível, portanto, que a Classe não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações. (Materialidade do risco: médio)

Propriedade das Cotas e não dos imóveis. Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. (Materialidade do risco: médio)

Risco em Função da Dispensa de Registro. As ofertas do Fundo poderão submeter-se ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 160/22, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal. (Materialidade do risco: médio)

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

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

BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 52.889.976/0001-60

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -

CNPJ nº 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). (Materialidade do risco: médio)

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação. Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. (Materialidade do risco: médio)

Risco relacionado ao Investimento em CRI. O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei Federal nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo esperada pelos Cotistas. (Materialidade do risco: médio)

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas. Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais compradores dos imóveis. (Materialidade do risco: médio)

Risco relativo aos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel. Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros.

BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 52.889.976/0001-60

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -
CNPJ nº 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a Gestora poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI. A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI, de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI e da excussão das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. Nos casos em que o patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conte com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora, o recebimento integral e tempestivo pelo Fundo, e pelos demais titulares dos CRI, dos montantes devidos, conforme previsto nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função do(s) contrato(s) imobiliário(s), em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do(s) devedor(es) poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora. (Materialidade do risco: médio)

Troca de informações. Não há garantia de que as trocas de informações entre os Prestadores de Serviços Essenciais, os Demais Prestadores de Serviços e eventuais terceiros ocorrerão livre de erros. Caso tal risco venha a se materializar, o funcionamento regular do Fundo e da Classe será afetado adversamente, prejudicando os resultados e o patrimônio da Classe. (Materialidade do risco: menor)

Interrupção da prestação de serviços. O funcionamento do Fundo e da Classe depende da atuação conjunta e coordenada dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços. Qualquer interrupção na prestação dos serviços pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou pelos Demais Prestadores de Serviços, inclusive em razão da sua substituição, poderá prejudicar o regular funcionamento do Fundo ou da Classe. Ademais, caso qualquer dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços seja substituído, poderá haver um aumento dos custos do Fundo ou da Classe com a contratação de um novo prestador de serviços. (Materialidade do risco: menor)

Liquidação da Classe. Existem eventos que podem ensejar a liquidação da Classe, conforme previsto no presente Anexo. Assim, há a possibilidade de os Cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os Cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pela Classe. Ademais, ocorrendo a liquidação da Classe, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das Cotas aos Cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira da Classe ainda não ser exigível). Nesse caso, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar ou cobrar os ativos recebidos. (Materialidade do risco: menor)

BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 52.889.976/0001-60

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -
CNPJ nº 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Operações com derivativos. A Classe poderá realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. As operações com derivativos, pela sua própria natureza, acrescentam riscos à carteira da Classe e poderão afetar negativamente a sua rentabilidade. (Materialidade do risco: menor)

Risco de Crédito. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários ou adquirentes dos Imóveis e/ou outros ativos, a título de locação ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes. (Materialidade do risco: menor)

Risco do Fundo ser genérico. O Fundo não possui um Ativo Imobiliário específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderão não ser encontrados Imóveis e/ou outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. (Materialidade do risco: menor)

Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da Primeira Emissão do Fundo. Caso não sejam subscritas todas as Cotas da Primeira Emissão do Fundo, a Administradora ou a Escrituradora irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes. (Materialidade do risco: menor)

Risco de potencial conflito de interesses. Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, em sede de Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso IV, do artigo 12 e do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. São atos que configuram potencial conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora, do consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, do consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora ou do consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas a Administradora ou a Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo, como é o caso da presente Oferta, e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a elas ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único, do artigo 41, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia

BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 52.889.976/0001-60

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -
CNPJ nº 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas. (Materialidade do risco: menor)

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

Riscos relativos à aquisição dos imóveis. Os imóveis poderão estar gravados com ônus reais, desde que sua aquisição pelo Fundo seja suficiente para retirada do gravame. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo. (Materialidade do risco: menor)

Risco relativo à Ausência de Novos Investimentos em CRI. Os Cotistas estão sujeitos ao risco decorrente da não existência de oportunidades de investimento para o Fundo, hipótese em que os recursos do Fundo permanecerão aplicados em outros ativos permitidos, nos termos do Regulamento do Fundo. (Materialidade do risco: menor)

Risco de desapropriação. Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social. (Materialidade do risco: menor)

Risco relativo ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos. Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em Ativos. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das suas Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora ou pela Gestora, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato. (Materialidade do risco: menor).

BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 52.889.976/0001-60

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -
CNPJ nº 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Cotas do Fundo

a) Características das cotas

As Cotas serão escriturais e nominais e corresponderão a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características de cada série de Cotas previstas neste Anexo. O Custodiante será responsável pela inscrição do nome de cada Cotista no registro de cotistas do Fundo.

A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo e no respectivo boletim de subscrição. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações, observadas as disposições da Cláusula 10 da parte geral do Regulamento.

b) Emissão e integralização da cotas

As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos na Cláusula 8ª do Anexo Cláusula de Cotas.

A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, fará a Primeira Emissão, para oferta pública, de até 1.300.000 (um milhão e trezentas mil) de Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de até R\$130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), em série única.

A Primeira Emissão de Cotas será realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, sob o rito de registro automático, em regime de melhores esforços.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão equivalente a 200.000 (duzentas mil) Cotas da Primeira Emissão, no montante de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais). Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas da Primeira Emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, a Gestora poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, desde que limitadas ao montante máximo do Capital Autorizado.

BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 52.889.976/0001-60

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Assembleia poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas nesta Cláusula 8ª, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pela Gestora, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ou do ato que aprovar a oferta, conforme o caso.

Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente: (a) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou, ainda, (c) o valor de mercado das Cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério da Administradora e da Gestora). Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia, conforme recomendação da Gestora.

Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação da Gestora, após verificado pela Administradora a viabilidade operacional dos prazos e procedimentos junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente inscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela nova emissão de Cotas), respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais previstos pela B3 necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis.

Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, salvo se disposto de forma diversa nos documentos da oferta.

BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 52.889.976/0001-60

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -
CNPJ nº 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Não haverá limites máximos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor, ficando desde já ressalvado o disposto no Cláusula 16 do Regulamento.

Por ocasião da subscrição das Cotas, cada Cotista deverá assinar (a) o boletim de subscrição; (b) o termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de Investidor Autorizado;

As Cotas da Primeira Emissão do Fundo, bem como as Cotas de eventuais emissões subsequentes, serão integralizadas em moeda corrente nacional, em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, nos termos do artigo 8º do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22, observado o disposto nos itens abaixo e no respectivo Apêndice.

As Cotas serão integralizadas (a) à vista, no ato da subscrição; (b) de acordo com o cronograma de integralização definido no boletim de subscrição; ou (c) mediante chamadas de capital realizadas pela Gestora, conforme os procedimentos definidos no boletim de subscrição.

As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio (a) da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3; ou (b) de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade do Fundo.

Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei Federal nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição.

A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora e de acordo com recomendação da Gestora, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

É admitida a subscrição por um mesmo Cotista de todas as Cotas emitidas. Não haverá, portanto, requisitos de dispersão das Cotas.

As Cotas poderão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou balcão administrados pela B3.

No período de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 foram emitidas 100,000000 cotas do Fundo, correspondentes ao montante de R\$ 370 e no período de 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração) foram emitidas 1.066.413,625200 cotas do Fundo, correspondentes ao montante de R\$ 106.641.

BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 52.889.976/0001-60

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

c) Amortização e resgate de cotas

O Fundo terá prazo de duração indeterminado. Sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral, por deliberação da maioria absoluta das cotas emitidas.

O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia especialmente convocada para esse fim ou conforme demais hipóteses previstas no Regulamento.

Será permitida a amortização das Cotas conforme previsto no Regulamento.

A Assembleia que determinar a liquidação do Fundo deve deliberar, no mínimo, sobre:

- (a) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos no Regulamento; e
- (b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia.

Nos períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e de 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração) não foram amortizadas cotas do Fundo.

9. Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o Regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

Calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/1993 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, combinados com as determinações do Regulamento do fundo, o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Nos períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e de 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração, não ocorreu distribuição de lucro caixa e o Fundo não realizou distribuição de rendimentos.

10. Rentabilidade

O valor patrimonial da cota no último dia útil e a rentabilidade acumulada no período de 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2024 estão apresentadas da seguinte forma:

BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 52.889.976/0001-60

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Evolução e rentabilidade da cota			
	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade %
Período de 27/05/2024 a 30/06/2024	29.999	81,003137	(19,00)
Período findo em 24 de maio de 2024 (**)	73.754	102,787800	2,79
Em 09/01/2024 (*)	-	100,000000	-

(*) Data de início das atividades

(**) Data da transferência de administração

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de ganhos futuros.

11. Serviços prestados ao Fundo

O Fundo é administrado por Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1120, 5º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o n.º 15.489.568/0001-95, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório n.º 13.646, expedido em 13 de maio de 2014 e com "GIIN" number PS7Y1B.00000.SP.076.

Os serviços de controladoria, custódia e escrituração das cotas do Fundo serão prestados pela Administradora, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista.

A gestão da carteira do Fundo será realizada pela Intra Black Investimentos Gestão de Recursos Ltda., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1120, 5º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 35.541.359/0001-50, devidamente autorizada e habilitada pela CVM, por meio do Ato Declaratório n.º 19.334, expedido em 30 de novembro de 2021.

12. Taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de Imóveis e custódia de Ativos Financeiros, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de Cotas, será devida pela Classe à Administradora uma Taxa de Administração no valor fixo mensal de R\$ 20 (vinte mil Reais). Pela prestação dos serviços de gestão de Ativos do Fundo, a Classe pagará à Gestora a Taxa de Gestão, no valor fixo mensal de R\$ 20 (vinte mil Reais) .

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas e provisionadas todo Dia Útil e pagas no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo

BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 52.889.976/0001-60

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

o primeiro pagamento da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão devido no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que ocorrer a Data de Início do Fundo, sendo certo que o valor será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M.

A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente pelo Fundo aos Demais Prestadores de Serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os demais encargos do Fundo ou da Classe, os quais serão debitados diretamente do patrimônio da Classe.

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão compreendem as taxas de administração e de gestão das classes cujas cotas venham a ser adquiridas pela Classe, de acordo com a política de investimento descrita no Regulamento. Não serão consideradas as aplicações realizadas pela Classe em cotas que sejam (a) admitidas à negociação em mercado organizado; e (b) emitidas por fundos de investimento geridos por partes não relacionadas à Gestora.

No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora e/ou da Gestora: (a) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos pro rata temporis até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) conforme aplicável, o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora, de acordo com recomendação da Gestora, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

O Fundo não terá taxa de saída.

No período de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024, as despesas foram de R\$ 24 a título de taxa de administração e R\$ 24 a título de taxa de Gestão e no período de 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração), as despesas foram de R\$ 55 a título de taxa de administração e R\$ 219 a título de taxa de Gestão.

13. Encargos debitados ao Fundo

Nos períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e de 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração), os encargos debitados ao Fundo estão assim demonstrados:

BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**CNPJ: 52.889.976/0001-60**

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Período de 27/05/2024 a 30/06/2024	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	29.999	
Despesas	(69)	0,23
Taxa de Administração	(24)	0,08
Auditoria	(18)	0,06
Taxa de Gestão	(24)	0,08
Taxa de Fiscalização CVM	(2)	0,01
Outras Despesas	(1)	0,00

	Período de 09/01/2024 a 24/05/2024	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	73.754	
Despesas	(301)	0,41
Taxa de Administração	(55)	0,07
Cetip	(8)	0,01
Taxa de Gestão	(219)	0,30
Taxa de Fiscalização CVM	(1)	0,00
Taxa de Controladoria e escrituração	(17)	0,02
Anbima	(1)	0,00

14. Política de divulgação de informações

As informações obrigatórias são divulgadas nos sites da CVM, B3 – S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e da Administradora, conforme o caso e estão à disposição dos cotistas na sede desta.

15. Tributação**Tributação aplicável aos Cotistas****1.1. IOF/Títulos**

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva, a depender do prazo do investimento. Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas ficarão sujeitos à alíquota de 0% do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 dias (prazo a partir do qual é aplicável à alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores. Em qualquer caso, o Poder

BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 52.889.976/0001-60

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -
CNPJ nº 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

1.2. Imposto de Renda (IR)

O IR devido pelos Cotistas tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

- **Cotistas residentes no Brasil**

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20%, independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica. Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação (IRPJ e da CSLL).

Ademais, a depender do caso, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoa jurídica em razão do investimento no Fundo poderão, ainda, estar sujeitos à incidência da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 cotistas.

- **Cotistas residentes no exterior**

Regra geral, os Cotistas residentes no exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas residentes no Brasil. Todavia, a legislação prevê tratamento tributário privilegiado, para os investidores estrangeiros que (i) não residirem

BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 52.889.976/0001-60

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Caso essas condições sejam observadas, a tributação dos ganhos e rendimentos do investidor estrangeiro se dará da seguinte forma:

- (a) os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15%;
- (b) os ganhos auferidos na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores não estarão sujeitos ao IR. A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 04 de junho 2010.

Tributação aplicável ao Fundo

a) IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,5% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

b) Imposto de Renda (IR)

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR. Não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

São isentos do IR os dividendos recebidos pela carteira do Fundo em razão da participação em sociedades empresárias e em sociedades em conta de participação, na qualidade de sócia participante. As atividades e operações realizadas por essas sociedades são tributadas exclusivamente e de acordo com as regras detalhadas no tópico seguinte.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela RFB, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, caso esta modalidade de investimento venha a ser admitida no Regulamento, serão tributados pelo IR à alíquota de 20%, conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 52.889.976/0001-60

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

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

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

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

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

Para os Fundos sujeitos a regulamentação específica tais como, Fundos de Investimento Imobiliário, Fundos de Investimentos nas Cadeias Produtivas do Agronegócio, Fundos de Infraestrutura (art 3º, Lei 12.431/2011) e ETF de Renda Fixa, permanecem sujeitos à tributação atual sem come-cotas.

16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

17. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

A Administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto aos Auditores Independentes responsável pelo exame das demonstrações contábeis do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 52.889.976/0001-60

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -
CNPJ nº 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Partes relacionadas

Nos períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e de 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração), o Fundo os valores conforme mencionados no quadro abaixo:

<u>Transações de 09/01/2024 a 30/06/2024</u>	<u>Valores a pagar</u>	<u>Despesas</u>	<u>Instituição</u>	<u>Relacionamento</u>
Período de 27/05/2024 a 30/06/2024				
Taxa de Administração	20	(24)	Intra Investimentos DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de Gestão	20	(24)	Intra Black Investimentos Gestão de Recursos Ltda.	Gestora
	<u>40</u>	<u>(48)</u>		
Período de 09/01/2024 a 24/05/2024				
Taxa de Administração	-	(55)	Banco Daycoval S.A.	Administradora
Taxa de Gestão	-	(219)	Cartesia Investimentos e Gestão de Recursos Ltda.	Gestora
	<u>-</u>	<u>(274)</u>		

19. Alterações estatutárias

A) Conforme Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 25 de março de 2024, foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos:

I. a alteração do “Capítulo I. Disposições Iniciais” do Regulamento para inclusão da definição do IPCA, bem como a exclusão da definição do IGPM/FGV, que passará a vigorar conforme segue:

“IPCA : Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.”

II. alteração da cláusula 5.3. do Anexo descritivo da Classe, o qual é parte integrante do Regulamento, para prever que o valor mínimo mensal da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA, que passará a vigorar conforme segue:

“5.3 A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas e provisionadas todo Dia Útil e pagas no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo o primeiro pagamento da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão devido no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que ocorrer a Data de Início do Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA.”

III. A consolidação do Regulamento do Fundo, considerando as deliberações acima, cuja versão final entrará em vigor a partir da presente data, nos moldes do Anexo A ao presente instrumento.

IV. A autorização ao Administrador e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das deliberações tomadas conforme os itens acima;

BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 52.889.976/0001-60

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

B) Conforme Assembleia Geral de Cotistas realizada em 13 de maio de 2024, foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos:

I. Aprovação da proposta de transferência da administração do FUNDO, a partir da abertura do dia 20 de maio de 2024 (“Data da Transferência”), utilizando por base a posição de fechamento do FUNDO em 17 de maio de 2024 (“Data Base”), exercida atualmente, pelo ADMINISTRADOR, BANCO DAYCOVAL S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME sob nº 62.232.889/0001-90, com sede na Av. Paulista, 1.793, CEP: 01311-200, Bela Vista, São Paulo – SP, para a INTRA INVESTIMENTOS D.T.V.M. LTDA., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob nº 15.489.568/0001-95, com sede na Rua Joaquim Floriano, 1.120, 5º andar, CEP: 04534-004 – Itaim Bibi – São Paulo - SP, devidamente registrada perante a CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários conforme Ato Declaratório 13.646 de 13.05.2014, doravante denominada “NOVA ADMINISTRADORA”, e transferência da atual Gestora do Fundo CARTESIA INVESTIMENTOS E GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob nº 18.966.436/0001-03, com sede na Rua Pedroso Alvarenga, 1.221, conjunto 9-A, CEP: 0431-012 – Itaim Bibi, São Paulo – SP, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras, de valores mobiliários, na modalidade de Gestor de Recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 13.539, de 20.02.2014 para a INTRA BLACK INVESTIMENTOS GESTÃO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob nº 35.541.359/0001-50, com sede na Rua Joaquim Floriano, 1.120, 5º andar, CEP: 04534-004, Itaim Bibi, São Paulo-SP, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na modalidade de Gestor de Recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 19.334, de 30.11.2021, que neste ato ACEITAM a indicação, nos seguintes termos: A NOVA ADMINISTRADORA e NOVA GESTORA manifestaram a sua anuência em exercer a administração e gestão do FUNDO, e declaram que assumem todas as obrigações impostas pela legislação em vigor, que regula a atividade de administração e gestão do FUNDO, a partir da Data da Transferência, ficando estabelecido que a cota do fechamento da Data Base, bem como todas as obrigações impostas pela legislação que regula a atividade de administração e gestão do FUNDO serão de responsabilidade do ADMINISTRADOR e do GESTOR até a Data da Transferência (inclusive) e, posteriormente, passarão a ser de responsabilidade da NOVA ADMINISTRADORA e da NOVA GESTORA.

Foi aprovada a indicação da pessoa física responsável pela NOVA ADMINISTRADORA, o Sr. Paulo Roberto Mercado Júnior, perante a CVM, como a nova responsável pela administração do FUNDO, bem como pela prestação de informações a ele relativas a partir da Data da Transferência. Também foi aprovada a indicação da Pessoa Física Responsável pela NOVA ADMINISTRADORA, o Sr. Paulo Roberto Mercado Júnior no CNPJ junto à Secretaria da Receita Federal a partir da Data da Transferência.

Foi aprovada a mudança da sede social do FUNDO para o endereço da NOVA ADMINISTRADORA a partir da Data da Transferência.

BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 52.889.976/0001-60

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -
CNPJ nº 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Foi aprovada, pelo cotista do FUNDO, neste ato, a todos os atos de administração do FUNDO exercida pelo ADMINISTRADOR no período em que o FUNDO esteve sob sua administração, bem como as contas e as demonstrações contábeis do FUNDO até a Data da Transferência.

(I.I) RESPONSABILIDADE DO ADMINISTRADOR, DA NOVA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

(a) As despesas legalmente atribuídas ao FUNDO e incorridas até a Data Base, inclusive, deverão ser provisionadas até esta data e correrão por conta do FUNDO e, se ainda não tiverem sido pagas, serão pagas mediante comprovação do ADMINISTRADOR perante a NOVA ADMINISTRADORA, a qual providenciará os pagamentos com base na documentação apresentada.

(b) O ADMINISTRADOR transferirá à NOVA ADMINISTRADORA, a partir da Data da Transferência, a totalidade dos valores e dos ativos presentes na carteira do FUNDO, deduzidas as taxas de administração e performance, se existirem, calculada de forma “pro rata temporis”, considerando o número de dias corridos até a Data Base, as quais serão pagas pelo FUNDO ao ADMINISTRADOR até a Data da Base, inclusive.

(c) O ADMINISTRADOR conservará a posse da documentação contábil e fiscal do FUNDO, relativa às operações ocorridas até a Data Base, ficando claro que as obrigações fiscais decorrentes de fatos geradores ocorridos a partir da Data da Transferência serão de responsabilidade da NOVA ADMINISTRADORA.

(d) O ADMINISTRADOR prestará as informações às autoridades reguladoras, fiscalizadoras e agente fiduciário, relativamente ao período até a Data-Base, em que o FUNDO esteve sob sua administração;

(e) O ADMINISTRADOR procederá à entrega à NOVA ADMINISTRADORA, em até no máximo 5 (cinco) dias antes da Data da Transferência da administração do FUNDO, 1 (uma) via original da presente Ata, assinada eletronicamente.

(f) Na Data da Transferência, o ADMINISTRADOR compromete-se a efetuar a devida disponibilização do FUNDO à NOVA ADMINISTRADORA no website da CVM e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais (“ANBIMA”), cabendo a NOVA ADMINISTRADORA à confirmação da sua condição de NOVA ADMINISTRADORA, ficando ainda responsável, pelas atualizações cadastrais e pelo encaminhamento dos documentos pertinentes, bem como, responsável pela alteração da administração perante a Receita Federal do Brasil, indicando o seu diretor estatutário, que a partir da Data da Transferência será o responsável pelo FUNDO, e alteração do novo endereço do FUNDO.

BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 52.889.976/0001-60

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(g) O ADMINISTRADOR e a GESTORA permanecerão responsáveis por todos os atos por eles praticados e/ou originados na administração e na gestão do FUNDO, respectivamente, até a Data da Transferência (inclusive), permanecendo ainda responsáveis perante o cotista e órgãos reguladores e fiscalizadores, por todos os atos praticados até essa data, e responsabilizam-se pela prestação de informações relativamente ao período em que o FUNDO esteve sob sua administração e gestão, respectivamente.

(h) A NOVA ADMINISTRADORA manifestou a sua anuência em exercer a administração do Fundo e declara que assume todas as obrigações impostas pela legislação em vigor, que regula a atividade de administração do Fundo, a partir da Data de Transferência, ficando estabelecido que a cota de fechamento, bem como todas as obrigações impostas pela legislação que regula a atividade de administração do Fundo serão de responsabilidade da Administradora até o fechamento do dia anterior à Data da Transferência e, posteriormente, passarão a ser de responsabilidade da NOVA ADMINISTRADORA. A transferência da administração do Fundo será efetivada de acordo com as premissas estabelecidas nesta Assembleia Geral de Cotistas e fica condicionada ao envio, pelo ADMINISTRADOR à NOVA ADMINISTRADORA, da integralidade das informações e/ou documentos dentro dos prazos aqui estabelecidos, dentre os quais incluem-se:

(i) no 5º (quinto) dia útil imediatamente anterior à Data da Transferência, as informações de passivo do Fundo, inclusive os arquivos contendo os relatórios de perdas a compensar e de classificação tributária individualizados por cotistas, bem como a informação sobre a classificação tributária do Fundo e, se for o caso, o histórico de desenquadramentos a que o Fundo se sujeitou, este último no 1º (primeiro) dia útil imediatamente anterior à Data da Transferência;

(j) até o 5º (quinto) dia da Data da Transferência, a ADMINISTRADORA providenciará cópias simples dos seguintes documentos: Boletim de Subscrição e os demais documentos celebrados no âmbito da emissão da oferta;

(k) até o 5º (quinto) dia da Data da Transferência, a GESTORA providenciará os documentos de investimento, tais como: cópia das CCIs, contratos de cessão, Instrumento Particular da Alienação Fiduciária de Imóveis, dentre outros, com o propósito de avaliação pela NOVA ADMINISTRADORA em relação às suas políticas internas. Em caso de alguma restrição ser encontrada a transferência poderá não ser concluída;

(l) no 5º (quinto) dia útil anterior à Data da Transferência, arquivo eletrônico contendo, ao menos, as seguintes informações dos cotistas: nome completo, número do CPF/CNPJ e endereço, responsabilizando-se integralmente pela veracidade das informações ali contidas. Tais informações serão avaliadas pela NOVA ADMINISTRADORA no que concerne a adequação à sua política interna, sendo que na hipótese da conclusão de referida avaliação representar uma restrição à NOVA ADMINISTRADORA, a transferência da administração do FUNDO não será concluída;

BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 52.889.976/0001-60

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -
CNPJ nº 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(m) no 5º (quinto) dia útil anterior à Data da Transferência, a relação dos cotistas do FUNDO que possuem cotas bloqueadas por questões judiciais e respectiva documentação comprobatória dos bloqueios de cotas, caso aplicável;

(n) até 05º (quinto) dias antes da Data da Transferência, a listagem dos ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo a documentação que suporta as suas aquisições e ativos de titularidade do Fundo, bem como a documentação comprobatória e as informações que embasem a titularidade destes pelo Fundo, se aplicável;

(o) no prazo máximo de até 30 (trinta) dias corridos da Data da Transferência, cópia digitalizada de todo o acervo societário do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, assembleias gerais e reuniões de comitês de investimento, se aplicável;

(p) o ADMINISTRADOR conservará a posse da documentação contábil e fiscal do FUNDO, bem como dos comprovantes de recolhimento de tributos do FUNDO, relativa relativos às operações ocorridas até a Data da Transferência, inclusive, em perfeita ordem, comprometendo-se a deixar à disposição da NOVA ADMINISTRADORA as demonstrações contábeis do FUNDO, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, quando necessário e pelo prazo legal exigido, ficando claro que as obrigações fiscais decorrentes de fatos geradores ocorridos a partir da Data da Transferência, inclusive, serão de responsabilidade da NOVA ADMINISTRADORA;

(q) o ADMINISTRADOR prestará as informações às autoridades reguladoras, autorreguladoras e fiscalizadoras, relativamente ao período até a Data da Transferência, em que o FUNDO esteve sob sua administração;

(r) o ADMINISTRADOR encaminhará à NOVA ADMINISTRADORA em até 5 (cinco) dias úteis antes da Data da Transferência os números das contas do Fundo nas clearings (Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia - CBLC; B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão; Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC; SOMA FIX), e nos demais ambientes de negociação, se aplicáveis, bem como, relatórios de posições dos depósitos em margem, extratos e relatórios das carteiras;

(s) o ADMINISTRADOR deve preparar e enviar aos cotistas do FUNDO, o informe de rendimentos do Fundo, relativo ao período até a data em que o FUNDO esteve sob a sua administração;

(t) O ADMINISTRADOR encaminhará à NOVA ADMINISTRADORA, nas 48 (quarenta e oito) horas imediatamente subsequentes à Data da Transferência, o balancete diário e razão do FUNDO, referentes ao último mês em que o FUNDO esteve sob sua administração e a posição diária da carteira do FUNDO, relativamente à Data da Transferência;

(u) o ADMINISTRADOR enviará à NOVA ADMINISTRADORA, até a Data da Transferência, as informações sobre todos os processos judiciais que envolvam o FUNDO e que o ADMINISTRADOR teve conhecimento, se houver, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) o foro, (b) o número do processo; e c) o nome das partes.

BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 52.889.976/0001-60

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -
CNPJ nº 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

(v) o ADMINISTRADOR enviará à NOVA ADMINISTRADORA, no prazo de até 3 (três) dias úteis antes da Data da Transferência, os códigos do Fundo na ANBIMA.

(w) o ADMINISTRADOR declara à NOVA ADMINISTRADORA que: (i) até a presente data, não existem demandas judiciais em que o FUNDO figure como parte, razão pela qual, compromete-se a informar à NOVA ADMINISTRADORA acerca de eventuais demandas judiciais que venham a ser conhecidas posteriormente a realização desta assembleia até a Data da Transferência; e (ii) que, em relação ao FUNDO não há processos administrativos, ações de fiscalização e/ou qualquer atendimento à fiscalização do Banco Central do Brasil, CVM, Secretaria da RFB e das demais entidades reguladoras e/ou autorregulação

(x) Ficam aprovados e ratificados, todos os atos de administração e gestão do FUNDO praticados pela ADMINISTRADORA e GESTORA, respectivamente, ou por terceiro por ela contratada, no período em que o FUNDO esteve sob sua administração e gestão até a Data da Transferência ora deliberada, bem como as contas e as demonstrações contábeis do FUNDO, inclusive dando-lhe ampla, total e irrestrita quitação, para nada mais reclamar, seja a que tempo ou a título for.

(I.II) CONTRATAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS Foi aprovada, a partir da Data da Transferência, em substituição aos atuais prestadores de serviço do FUNDO, a contratação dos seguintes novos prestadores de serviços:

- i) custódia e tesouraria que será exercida pela INTRA INVESTIMENTOS D.T.V.M. LTDA., com sede à Rua Joaquim Floriano, 1.120, 5º andar, CEP: 04534-004, Itaim Bibi – São Paulo - SP, devidamente credenciado na CVM como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório número nº 13.646 de 13.05.2014 (“Novo Custodiante”);
- ii) escrituração e a distribuição de cotas do FUNDO que será exercida pela INTRA INVESTIMENTOS D.T.V.M. LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.489.568/0001-95, com sede à Rua Joaquim Floriano, 1.120, 5º andar, CEP: 04534-004, Itaim Bibi – São Paulo - SP (“Nova Distribuidora”); e
- iii) a contratação pela NOVA ADMINISTRADORA, de empresa de auditoria independente devidamente autorizada e credenciada, para prestação dos serviços de auditoria do FUNDO.

As substituições acima observarão as disposições acima relativas as substituições do ADMINISTRADOR pela NOVA ADMINISTRADORA, conforme aplicável.

(II) ALTERAÇÃO DOS DISPOSITIVOS DO REGULAMENTO DO FUNDO:

- (i) alteração da taxa de administração e gestão do Fundo; consignando-se no item 5.1 e 5.2, respectivamente, do capítulo 5, relativo à Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Outras Taxas;

BEDFORD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 52.889.976/0001-60

(Administrado pela Intra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. -
CNPJ nº 15.489.568/0001-95)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Períodos de 27 de maio de 2024 a 30 de junho de 2024 e 09 de janeiro de 2024 (data de início das atividades) a 24 de maio de 2024 (data da transferência de administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

- (ii) alterar o índice de correção do valor das taxas de administração e gestão anual pela variação do I-GPM (Índice Geral de Preços de Mercado) apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV;
- (iii) alteração do regulamento do FUNDO, em sua integralidade, para contemplar as deliberações aprovadas nesta assembleia e para adequá-lo aos moldes da NOVA ADMINISTRADORA, inclusive em relação as disposições da política de investimento, fatores de risco, novos prestadores de serviço e canais de contato, o qual passará a vigorar, na íntegra, a partir da Data da Transferência inclusive, conforme acima disposto, aprovado e constante do ANEXO I a este ato, sendo certo que o novo regulamento do FUNDO, consolidado nesta ata, é de inteira responsabilidade da NOVA ADMINISTRADORA e da NOVA GESTORA, inclusive, perante os cotistas do FUNDO e órgãos fiscalizadores e regulamentadores, destacando ainda que todos os signatários da presente ata reconhecem e concordam que o ADMINISTRADOR está eximido de qualquer responsabilidade quanto ao conteúdo de referido regulamento.
- (iv) a autorização para a Administradora e Gestora tomarem todas as providencias necessárias na consecução das deliberações na forma em que forem aprovadas.

20. Outros assuntos – Resoluções CVM

Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução nº 200, que postergou os prazos previstos na Resolução CVM nº 175, na qual os Fundos de Investimentos Financeiros em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para adaptarem-se integralmente às disposições da referida Resolução até 30 de junho de 2025.

21. Eventos subsequentes

Não houve evento subsequente que requeresse divulgação até a data de emissão destas demonstrações contábeis.

Paulo Roberto Mercado Júnior

Diretor

Dolores Aparecida de Faria Oliveira

Contadora - CRC 1SP 164555/O-2
