

REC MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 43.985.938/0001-10)
(Administrado pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Relatório do auditor independente

Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2024

REC MULTISTRATÉGIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Administrado pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.)

Demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2024

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Demonstração da posição financeira

Demonstração do resultado

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas às demonstrações financeiras

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Administradores e Cotistas do
REC Multiestratégia - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do REC Multiestratégia - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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

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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no código de ética profissional do contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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

Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário

Conforme nota explicativa nº 6.a às demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas no mercado, no montante de R\$ 35.132 mil, equivalentes a 43,42% de seu patrimônio líquido. O investimento em Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário é registrado pelo seu valor justo, tendo como referência o preço cotado em bolsa. Devido sua relevância, os assuntos tratados e pelo impacto direto na mensuração do valor das cotas do Fundo, consideramos que este como um principal assunto de auditoria.

Certificados de recebíveis imobiliários

Conforme nota explicativa nº 6.b às demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui investimento em certificados de recebíveis imobiliários, no montante de R\$ 43.928 mil, equivalentes a 54,29% de seu patrimônio líquido. O investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários é mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros. Devido a sua relevância, os assuntos tratados e pelo impacto direto na mensuração do valor das cotas do Fundo, consideramos que este como um principal assunto de auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria, incluíram, entre outros:

- Comparação do valor dos investimentos registrados com o preço cotado em mercado ativo divulgado por órgão responsável, avaliando seu adequado registro a valor justo;
- Comparação do valor da cota divulgada pelo administrador do Fundo investido;
- Verificando da correta apuração das valorizações e desvalorizações e se estas foram contabilizadas em contrapartida à adequada conta de receita ou despesa, no resultado do exercício;
- Comparação da posição da carteira de investimentos com as informações dos responsáveis pela manutenção da custódia e análise das respectivas demonstrações contábeis dos fundos investidos; e
- Avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluído na Nota Explicativa.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas e suficientes para suportar a titularidade e valor justo do investimento no Fundo aplicado, assim como a correta mensuração, contabilização divulgação em notas explicativas dos respectivos ativos e e seu resultado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria, incluíram, entre outros:

- Verificação da correta apuração das valorizações e desvalorizações dos CRIs e se estas foram contabilizadas em contrapartida à adequada conta de receita ou despesa, no resultado do exercício;
- Comparação da posição dos CRIs com as informações dos responsáveis pela manutenção da custódia e análise das respectivas demonstrações contábeis dos emissores dos CRIs; e
- Avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluído na Nota Explicativa.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas e suficientes para suportar a titularidade e valor justo do investimento no Fundo aplicado, assim como a correta mensuração, contabilização divulgação em notas explicativas dos respectivos ativos e seu resultado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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 da Administração do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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; e

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

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

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

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

São Paulo, 26 de março de 2025.

REC Multiestratégia - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 56.430.935/0001-62

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

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2024	% PL
Circulante			
Caixas e equivalentes de caixa		2.077	2,57%
Disponibilidades	5	1	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	5	2.076	2,57%
Instrumentos financeiros		79.060	97,71%
Cotas de fundos de investimento	6.a	35.132	43,42%
Imobiliário		35.132	43,42%
Certificados de recebíveis imobiliários	6.b	43.928	54,29%
CRI pós-fixado		43.924	54,29%
Valores depositados em garantia		4	0,00%
Aplicações financeiras	7	623	0,77%
Ações de companhias abertas		623	0,77%
Outros valores		78	0,10%
Outros valores e receber		78	0,10%
Não Circulante			
Total do ativo		81.838	101,14%
Passivo			
Passivo	Nota	31/12/2024	% PL
Circulante			
Valores a pagar		927	1,15%
Taxa de administração e gestão	8	69	0,09%
Auditoria e custódia		18	0,02%
Rendimentos a distribuir		840	1,04%
Total do passivo		927	1,15%
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas		84.005	103,82%
Distribuição de rendimentos		(1.512)	(1,87%)
Gastos com colocação de cotas		(1.475)	(1,82%)
Lucros acumulados		(107)	(0,13%)
Total do patrimônio líquido	12	80.911	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		81.838	101,15%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Multiestratégia - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 56.430.935/0001-62

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

Demonstração do resultado do período de 25 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	<u>Nota</u>	<u>De 25/10/2024 a 31/12/2024</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.b	(1.091)
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.b	886
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.a	(155)
Recebimento de dividendos de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.a	183
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias abertas	7	(334)
Lucro na venda de ações		1
		<u>(510)</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>(510)</u>
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	638
Imposto de renda sobre cotas de fundos		(153)
		<u>485</u>
Despesas/receitas operacionais		
Despesas de auditoria e custódia		(18)
Taxa de administração e gestão	9	(147)
Taxa de fiscalização da CVM		(1)
Outras rendas operacionais		93
Outras despesas operacionais		(9)
		<u>(82)</u>
Lucro líquido do período		<u>(107)</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>8.400.517</u>
Lucro por cota - R\$		<u>(0,01)</u>
Valor patrimonial da cota - R\$		<u>9,63</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Multiestratégia - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

CNPJ: 56.430.935/0001-62

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 25 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 25 de outubro de 2024		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Integralização de cotas	8	84.005	-	-	-	84.005
Gastos com colocação de cotas	8	-	(1.475)	-	-	(1.475)
Resultado do período		-	-	-	(107)	(107)
Rendimentos a distribuir	10	-	-	(1.512)	-	(1.512)
Em 31 de dezembro de 2024		<u>84.005</u>	<u>(1.475)</u>	<u>(1.512)</u>	<u>(107)</u>	<u>80.911</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

REC Multiestratégia - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
CNPJ: 56.430.935/0001-62

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

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do período de 25 de outubro de 2024 (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais

	De 25/10/2024 a 31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Rendimentos de renda fixa	638
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(78)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(1)
Pagamento de taxa de auditoria e custódia	-
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(153)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(7)
Caixa líquido das atividades operacionais	399
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de cotas de fundos imobiliários - FIs	(36.236)
Resgate de cotas de fundos imobiliários - FIs	2
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários - FIs	183
Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(47.332)
Juros certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	3.207
Valores depositados em garantia	(4)
Caixa líquido das atividades de investimento	(80.180)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas integralizadas	84.005
Rendimentos pagos	(672)
Custos de colocação de cotas	(1.475)
Caixa líquido das atividades de financiamento	81.858
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	2.077
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	2.077
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	2.077
As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.	

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 25 de outubro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O REC Multiestratégia - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 175/22 pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 8 de agosto de 2024 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 25 de outubro de 2024.

O Fundo possui uma classe de cotas única ("Classe"), a qual se regerá pelo disposto no regulamento e pela instrução CVM nº 175 de 2022.

É objetivo da Classe de Cotas Única do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida abaixo, por meio de investimento no Ativos Alvo;

A Classe se destina ao público em geral, ou seja, pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo banco central do Brasil, companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do administrador, da gestora ou de suas partes relacionadas, nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). A Classe adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175/2022.

Em 31 de dezembro de 2024, a Classe possui suas cotas negociadas na B3, sob o código RECM11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação do exercício (31 de dezembro de 2024), com o valor de R\$ 9,13 (nove reais e treze centavos).

2. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoantes às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários, seguindo a Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, Resolução CVM nº 175, de 23 de outubro de 2022, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM.

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela administradora da Classe em 26 de março de 2025

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 25 de outubro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

3. Principais práticas contábeis

Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

3.1. Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.2. Classificação ativos e passivos

A Classe apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.4. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

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 pela Classe. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 25 de outubro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas

Títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural, marcados a valor justo.

Ações de companhias abertas: Representa o valor em ações das empresas negociadas em bolsa que a Classe possui.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pela Classe.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 25 de outubro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual perda no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.5. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos certificados de recebíveis imobiliários existentes na carteira na data-base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos mercados, conforme indicado na Nota Explicativa nº 6.

Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários (FII)

São registradas inicialmente pelo custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independentemente do volume de cotas negociado.

3.6. Provisões e ativos e passivos contingentes

A Classe, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 25 de outubro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

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

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para a Classe cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle da Classe. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle da Classe. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.7. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora da Classe efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos da Classe, estão descritas a seguir:

- i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.8. Lucro por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) líquido do período dividido pelo total de cotas da Classe integralizadas ao final do período.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 25 de outubro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

4. Riscos associados à Classe

Não obstante a diligência da Administradora em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados no Regulamento:

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

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 dos Imóveis ou pelos adquirentes dos Imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários a título de compra e venda destes. Assim, por todo tempo em que os Imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Ativos Imobiliários, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 25 de outubro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

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

Riscos de Liquidez - Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Profissionais, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, a Administradora ou o Escriturador 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.

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

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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 25 de outubro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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.

Risco em Função da Dispensa de Registro: As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Risco relacionado ao mercado imobiliário: A performance da Política de Investimento do Fundo depende basicamente das condições observadas no mercado imobiliário. Nos últimos anos, esse setor tem registrado crescimento moderado, o que tem favorecido a manutenção do volume de suas operações. Essa tendência, pode não se manter no futuro, o que representa um risco em relação à efetivação da Política de Investimento do Fundo. Eventual deterioração desse setor, com impactos no valor de mercado dos imóveis e das locações, poderá afetar a efetivação da Política de Investimento do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

5. Caixa e equivalente de caixa

Em 31 de dezembro de 2024, o caixa e equivalentes de caixa são compostos por:

31 de dezembro de 2024

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre PL</u>
Disponibilidades		1	0,00%
Banco Itaú-Unibanco S/A		1	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa		2.076	2,57%
FIC FI Itaú Soberano Renda Fixa Simples LP	Itaú-Unibanco	2.076	2,57%
Total caixa e equivalentes de caixa		2.077	2,57%

A Classe possui 29.022,837900 cotas do FIC FI Itaú Soberano Renda Fixa Simples LP, o Fundo destina-se a investidores não qualificados e recebe recursos de fundos de investimento, fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, pessoas físicas e/ou jurídicas, clientes do Administrador, do Gestor ou de controladas, direta ou indiretamente, pelo Itaú Unibanco Holding S.A. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa", os quais apliquem exclusivamente em títulos públicos federais, prefixados ou indexados à variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais. A estratégia adotada decorre e reflete a política de investimento do Fundo conforme descrito no seu regulamento/prospecto.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 25 de outubro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

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

A última demonstração contábil do fundo foi emitida em 21 de janeiro de 2025 referente a data base de 31 de outubro de 2024 auditada pela Deloitte, a qual emitiu opinião sem modificação.

No período de 25 de outubro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 638, registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa”.

6. Títulos e valores mobiliários

a) Cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2024, as cotas de fundos de investimento imobiliário que a classe possui e valores mobiliários que a Classe possui estão descritos abaixo:

31 de dezembro de 2024			
Código	Nome	Quantidade	Valor de mercado
BLMG11	FII BLUE LOG	36.545	952
CYCR11	FII CYRELA	105.362	893
DAMA15	DAMA FII RESP. LTDA.	421.053	4.034
FLCR11	FII FARIA LIMA CAPITAL	30.281	2.983
JSAF11	FII JS A FIN	376.800	2.931
KFOF11	FII KINEAFOF	20.727	1.471
MCRE11	FII MAUA RE	356.689	2.779
OUJP11	FII OURI JPP	15.003	1.110
RECR11	FII UBS (BR)	40.038	2.984
RVBI11	FII VBI REIT	33.624	2.165
TGAR11	FII TG ATIVO	39.784	3.513
VGHF11	FII VALORA HEDGE	270.520	2.061
VVCR11	FII BB PAPII	407	4
XPSF11	FII XP SELEC	343.807	2.197
ZAGH11	FII ZAGH	481.393	5.055
Total:		2.572.034	35.132

No período de 25 de outubro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 a Classe apropriou resultado com cotas de fundos de investimento imobiliário no valor negativo de R\$ 155 e recebimento de dividendos no montante de R\$ 183.

b) Certificados de recebíveis imobiliários

Em 31 de dezembro de 2024, Classe possui os certificados de recebíveis imobiliários descritos abaixo:

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 25 de outubro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Emissores	Ativo	Data de compra	Data de vencimento	Indexador	Qtde	Valor de mercado
True Securitizadora S.A.	21E0585082 (a)	28/10/2024	10/03/2025	CDI + 6,50%	6.654	1.782
True Securitizadora S.A.	21K0906902 (b)	28/10/2024	22/11/2033	IPCA + 7,82%	1.853	1.798
True Securitizadora S.A.	21L0866334 (c)	28/10/2024	22/11/2033	IPCA + 7,82%	1.826	1.746
True Securitizadora S.A.	22I1423539 (d)	28/10/2024	15/09/2027	CDI + 3,00%	3.353	1.963
True Securitizadora S.A.	22I1423539 (d)	26/12/2024	15/09/2027	CDI + 3,00%	8.553	5.008
Companhia Província de Securitização	22I0867063 (e)	29/10/2024	28/09/2027	CDI + 5,23%	3.542	2.413
Companhia Província de Securitização	23L2279298 (f)	28/10/2024	20/11/2043	IPCA + 8,50%	3.848.171	2.337
Companhia Província de Securitização	24I1243199 (g)	28/10/2024	20/02/2045	IPCA + 8,50%	2.930.134	2.570
Companhia Província de Securitização	24J2335548 (g)	28/10/2024	29/09/2039	IPCA + 10,50%	2.790	2.678
Companhia Província de Securitização	24J4456098 (h)	18/11/2024	16/11/2035	IPCA + 11,00%	2.050	1.927
Companhia Província de Securitização	24K0086735 (i)	13/11/2024	20/03/2031	IPCA + 10,70%	2.050.000	2.029
VIRGOSEC	19I0739560 (j)	26/12/2024	18/09/2029	CDI + 2,50%	14.465	5.012
VIRGOSEC	24L1786760 (k)	12/12/2024	17/11/2031	IPCA + 9,00%	3.485	3.487
Bari SEC	22L1607693 (l)	29/10/2024	16/01/2030	CDI + 3,00%	4.019	3.427
Opea SEC	22C0509668(m)	28/10/2024	25/06/2040	IPCA + 9,50%	3.072	2.259
True Securitizadora S.A.	24G2759411(n)	28/10/2024	15/08/2029	CDI + 6,50 %	3.466	3.487
Total					8.887.433	43.923

Garantias:

- (a) Alienação fiduciária das unidades, Cessão fiduciária das unidades e Seguro de responsabilidade civil e de riscos de engenharia;
- (b) Alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária da totalidade do resultado financeiro da operação hoteleira e fundo de reserva e despesas;
- (c) Alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária da totalidade do resultado financeiro da operação hoteleira e fundo de reserva e despesas;
- (d) Fundo de reserva, com triggers de recomposição pela MRV e seguro de crédito pela AVLA;
- (e) Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas de SPEs que desenvolvem os projetos, cessão fiduciária de recebíveis atuais e futuros, aval dos sócios pessoas físicas e das empresas e fundos de reserva e despesa;
- (f) Alienação fiduciária de imóveis, subordinação inicial equivalente a 20%. Seguros DFI e MIP e excesso de spread;
- (g) Alienação fiduciária de imóveis, subordinação inicial equivalente a 20%. Seguros DFI e MIP e excesso de spread;
- (h) Alienação fiduciária das cotas, cessão fiduciária de recebíveis, fundo reserva e fiança;
- (i) Alienação fiduciária de cotas, subordinação de 30%, fundo de reserva e fiança;
- (j) Alienação fiduciária dos estoques (todos na cidade de São Paulo), cessão fiduciária dos recebíveis, atuais e futuros, alienação fiduciária das cotas de SPEs, fundo de obras (com liberação conforme evolução da obra), fundo de reserva e fundo de despesas;
- (k) Cessão fiduciária de recebíveis, alienação fiduciária de cotas de SPEs e aval dos sócios;
- (l) Alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária de recebíveis atuais e futuros, fundo de reserva e despesas e aval dos sócios pessoas físicas; e
- (m) Alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária de recebíveis, fundos de juros, reserva e despesas e aval.
- (n) Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 25 de outubro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

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

No período de 25 de outubro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 a Classe apropriou resultado negativo com certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 205 sendo R\$ 1.091 negativo de ajuste ao valor justo registrado na rubrica “Ativos financeiros de natureza imobiliária - Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)” e R\$ 886 positivo de rendimento registrado na rubrica “Ativos financeiros de natureza imobiliária - Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)”.

7. Ações de companhias abertas

Em 31 de dezembro de 2024, a classe possuía as seguintes ações de companhias abertas:

31 de dezembro de 2024

<u>Ação</u>	<u>Nome</u>	<u>quantidade</u>	<u>Valor de mercado</u>
HBRE3	HBR REALTY S/A (a)	209.000	623
Total:		209,000	623

(a) A **HBR Realty Empreendimentos Imobiliários S.A.** é uma incorporadora e gestora que opera no setor **financeiro** e subsetor de **exploração de imóveis**. Sua atuação se dá por meio de propriedades urbanas, desenvolvendo e administrando empreendimentos imobiliários diversificados, como centros de conveniência, shoppings centers, edifícios corporativos e ativos relacionados. Fundada em 2011, a empresa integra o grupo Hélio Borenstein S.A., com uma trajetória consolidada no mercado brasileiro desde 1961.

No período de 25 de outubro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 a Classe apropriou resultado negativo com ações de companhias abertas no valor de R\$ 334 e um lucro na venda de ações no valor de R\$ 1.

8. Emissão, subscrição, integralização e resgate de cotas

As cotas correspondem a frações ideais do patrimônio da classe de cotas única, escriturais e nominativas, e são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no regulamento. Todas as cotas emitidas pela Classe garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Emissão e integralização

A assembleia de cotistas que deliberar sobre novas emissões de cotas da Classe definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

Encerrada a primeira emissão de cotas das Classe, o administrador poderá após o recebimento de recomendação do gestor, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 5.000, para atender a política de investimento da Classe, independentemente de prévia aprovação da assembleia especial de cotistas, observado que:

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 25 de outubro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

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

- i) O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de cotas já emitidas e (b) as perspectivas de rentabilidade da Classe, ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas;
- ii) Aos cotistas cujas cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas na data da divulgação do anúncio de início da respectiva oferta, fica assegurado, nas futuras Novas Emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 dias úteis, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável; e
- iii) Nas novas emissões, os cotistas da Classe poderão ceder seu direito de preferência entre si ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

No período de 25 de outubro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 houve integralização de 8.400.517,000000 cotas no valor de R\$ 84.005.

Resgate

Não haverá resgate de cotas da Classe de cotas única senão pela liquidação antecipada da Classe.

No período de 25 de outubro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 não houve resgate de cotas.

Gastos com colocação de cotas

No período de 25 de outubro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, a classe teve gastos com colocação de cotas no montante de R\$ 1.475.

9. Remuneração dos prestadores de serviço

Taxa de administração e gestão

Pela administração da Classe, nela compreendida as atividades de administração, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, a Classe paga ao administrador uma taxa de administração, equivalente a 0,175% ao ano taxa de administração, sobre o patrimônio líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15, valor este que será atualizado anualmente, a partir da primeira data de integralização de cotas da Classe, pela variação positiva do índice Nacional de preços ao consumidor amplo, apurado e divulgado pelo IBGE.

Pela gestão da carteira da Classe, nela compreendida as atividades de gestão dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira, a Classe paga ao gestor uma taxa de gestão, equivalente a 0,80% ao ano taxa de gestão, sobre o patrimônio líquido da Classe.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 25 de outubro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

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

A taxa de administração e a taxa de gestão devem ser provisionadas diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido da Classe e pagas mensalmente, por período vencidos, até o 2º dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º dia útil do mês subsequente à data da 1ª Integralização de cotas.

É devida uma taxa de performance pela Classe ao gestor equivalente a 20% ao ano, com base no resultado da Classe, sobre a rentabilidade que exceder 100% do somatório de: (i) variação do IPCA com (ii) 6% ao ano taxa de performance, a qual é provisionada mensalmente e paga semestralmente e paga semestralmente, até o dia 15º dia do mês, ou, se este não for dia útil, o dia útil subsequente, do 1º mês do semestre subsequente, diretamente pela Classe ao gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A taxa de performance será calculada conforme disposto no artigo 34 do capítulo VIII do regulamento.

No período de 25 de outubro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 foi apropriado o como despesas de taxa de administração e gestão o montante de R\$ 147, sendo R\$ 33 referente a taxa de administração de R\$ 114 referente a taxa de gestão.

A Classe não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

10. Distribuição de rendimentos

De acordo com o regulamento, a Classe deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. Os rendimentos auferidos nos semestres são distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos do período.

No período de 25 de outubro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 houve distribuição de rendimentos a cotistas conforme demonstrado no quadro a seguir:

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 25 de outubro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Rendimentos	2024
Lucro líquido no período	(107)
Ajuste ao valor justo com certificado de recebíveis imobiliários	1.091
Ajuste ao valor justo com ações de companhias abertas	334
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários	155
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	87
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	1.667
Rendimentos retidos no período	155
(-) Parcela dos rendimentos retidos	155
Rendimentos apropriados	1.512
Rendimentos a distribuir	(840)
Rendimentos líquidos pagos no período	672
(%) do resultado do período distribuído nos termos da lei 8.668/93	97,01%

No período de 25 de outubro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no período (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R\$ 0,18.

11. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido da Classe está dividido por 8.400.517,000000 cotas totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário atualizado em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 9,63, perfazendo o montante de R\$ 80.911.

12. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas da Classe (apurada considerando-se os resultados do período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes) foi positiva em 0,13%.

13. Encargos debitados à Classe

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 25 de outubro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

	De 25/10/2024 a 31/12/2024	
	Valores	Percentual
Despesas de IR sobre resgate de títulos de renda fixa	153	0,19%
Taxa de administração e gestão	147	0,18%
Auditoria e custódia	18	0,02%
Taxa de fiscalização CVM	1	0,00%
Outras despesas	9	0,01%
Total	328	0,40%

Patrimônio líquido médio no período de 25 de outubro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 82.068.

14. Tributação

Da Carteira da Classe

Os rendimentos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário que estão sujeitos a IR.

Aplica-se à carteira da Classe a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em imóveis, em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras da Classe é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos da Classe.

Dos cotistas da Classe

Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, exceto nas seguintes hipóteses:

(i) isenção de IR para pessoas físicas: os rendimentos pagos a pessoas físicas que tenham percentual inferior a 10% da totalidade de cotas da Classe, desde que a Classe de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, 50 cotistas são isentos de imposto de renda na fonte;

(ii) imposto de 15% de IR sobre estrangeiros não localizados em paraíso fiscal: os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraísos fiscais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 25 de outubro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

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

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

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

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

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FIL"), 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 de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 (cinquenta) para 100 (cem) cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

15. Demandas judiciais

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

16. Custódia dos ativos integrantes da carteira

Os títulos e valores mobiliários componentes da carteira da Classe de investimento estão registrados e custodiados na [B]³ Brasil Bolsa e Balcão. As cotas de fundos de investimento são escriturais e o controle é mantido pelo Administrador do respectiva Classe.

17. Partes Relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre a Classe e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 25 de outubro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	De 25/10 a 31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	15
Taxa de gestão	REC Gestão de Recursos Ltda	Gestora	54

Despesas	Instituição	Relacionamento	De 25/10 a 31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	33
Taxa de gestão	REC Gestão de Recursos Ltda.	Gestora	114

18. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	2.076	-	2.076
Cotas de fundos imobiliários	35.132	-	-	35.132
Certificados de recebíveis imobiliários	-	43.924	-	43.924
Ações de companhias abertas	623	-	-	623
Total do ativo	35.755	46.000	-	81.755

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 25 de outubro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

19. Divulgação de informações.

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

20. Alterações estatutárias

Em assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 29 de outubro de 2024 foram aprovadas as seguintes demandas:

- (a) A possibilidade de operações, pela Classe, com certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") cujo lastro ou garantias sejam, no todo ou em parte, formados por ativos, ou recebíveis originados por ativos, que sejam detidos, direta ou indiretamente, por fundos de investimento geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada da administradora e/ou da gestora, desde que atendidos os seguintes parâmetros:
- (I) Regime Fiduciário. Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
 - (II) Emissor. Não poderão ser emitidos por companhia securitizadora em relação à qual a administradora, a gestora ou pessoas a elas ligadas sejam controladoras;
 - (III) Prazo. Os CRI deverão ter prazo de vencimento máximo de 20 anos;
 - (IV) Indexadores. Os CRI deverão ser indexados: (i) pela taxa média diária de juros dos DI de um dia; (ii) pela variação do IPCA/IBGE; ou (iii) por taxa de juros pré-fixadas; e
 - (V) Remuneração. Os CRI deverão ser remunerados por taxas pré-fixadas ou pós-fixadas
- (b) aprovar a possibilidade de operações, pela Classe, com CRI que, cumulativamente ou não, sejam estruturados, distribuídos, custodiados ou escriturados e/ou alienados no mercado secundário pela administradora, pela gestora ou pessoas a elas ligadas, desde que os CRI atendam os mesmos parâmetros descritos no item "(a)" acima
- (c) aprovar a possibilidade de aquisição, pela Classe, de cotas de fundos de investimento imobiliário que se enquadrem na política de investimentos da Classe e sejam geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada da administradora e/ou da gestora, observado que tais ativos não poderão representar mais do que 70% do patrimônio líquido da Classe;

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 25 de outubro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

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

- (d) aprovar a possibilidade de aquisição, pela Classe, de ações, debêntures, 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 imobiliário; cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário, e letras imobiliárias garantidas que se enquadrem na política de investimentos da Classe e sejam geridos, administrados e/ou que, cumulativamente ou não, sejam estruturados, distribuídos, custodiados ou escriturados e/ou alienados no mercado secundário pela administradora, pela gestora ou pessoas a elas ligadas, observado que tais ativos não poderão representar mais do que 50% do patrimônio líquido da Classe.

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

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03 Administradora, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não contratou serviços da BDO RCS Auditores Independentes S.S. Ltda., além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que, principalmente, determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

22. Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472. O Fundo já estava adaptado nos termos da Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2023, no momento do início de suas atividades.

23. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2024 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora da Classe, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC-1SP214011/O-5

Marcelo Vieira Francisco
Diretor responsável

* * *