

**BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA  
CNPJ: 58.263.012/0001-99**

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 16.695.922.001/09

**Demonstrações Financeiras do período de 10 de  
dezembro de 2024 (data de início das atividades) a 31  
de dezembro de 2024**

**BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 58.263.012/0001-99

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

**Balanço Patrimonial  
Em 31 de dezembro de 2024**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

<b>Ativo</b>	<b>Qtde</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>% sobre o patrimônio líquido</b>
<b>Ativo circulante</b>		<b>186.623</b>	<b>11.101,90</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>			
Disponibilidades		446	26,53
<b>Ativo financeiros da natureza não imobiliária</b>		<b>8.758</b>	<b>521,00</b>
<b>Títulos e valores mobiliários (Nota 4)</b>		<b>10</b>	<b>0,59</b>
<b>Cotas de fundos de investimento</b>			
Cotas de fundos de investimento em renda fixa	8,50	10	0,59
<b>Títulos de Renda Fixa</b>		<b>2.133</b>	<b>126,89</b>
Certificado de Depósito Interbancário		2.133	126,89
<b>Outros valores</b>		<b>6.615</b>	<b>393,52</b>
Valores pagos - a conciliar		6.615	393,52
<b>Ativo financeiros da natureza imobiliária</b>		<b>177.419</b>	<b>10.554,37</b>
<b>Valores a receber</b>		<b>177.234</b>	<b>10.543</b>
Aluguéis a receber (Nota 7)		2.066	122,90
Valor a receber por emissão de CRI (Nota 8)		175.168	10.420,46
<b>Despesas antecipadas</b>		<b>185</b>	<b>11,01</b>
Custo com emissão de CRI		185	11,01
<b>Ativo não circulante</b>		<b>250.000</b>	<b>14.872,10</b>
<b>Propriedades para investimento</b>		<b>250.000</b>	<b>14.872,10</b>
Imóveis para renda		250.000	14.872,10
<b>Total do ativo</b>		<b>436.623</b>	<b>25.974,00</b>
<b>Passivo</b>			
<b>Passivo circulante</b>		<b>434.942</b>	<b>25.874,00</b>
<b>Encargos a pagar</b>		<b>434.942</b>	<b>25.874,00</b>
Obrigações por securitizações de recebíveis (Nota 8)		434.932	25.873,40
Taxa de gestão (Nota 16.a)		4	0,24
Taxa de administração (Nota 16.a)		6	0,36
<b>Total do passivo</b>		<b>434.942</b>	<b>25.874,00</b>
<b>Patrimônio líquido</b>		<b>1.681</b>	<b>100,00</b>
Cotas integralizadas		10	0,59
Lucros acumulados		1.671	99,41
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>436.623</b>	<b>25.974,00</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 58.263.012/0001-99

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

**Demonstração do Resultado**

**Período de 10 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<b>De 10/12 a 31/12/2024</b>
<b>Composição do resultado do período</b>	<b><u>2.068</u></b>
<b>Resultado com propriedades para investimento</b>	<b>2.066</b>
Receitas de aluguéis	2.066
<b>Resultado de natureza não imobiliária (Nota 5.a)</b>	<b><u>1</u></b>
Resultado com certificado de depósito bancário	1
<b>Despesas Financeiras</b>	<b><u>(386)</u></b>
Juros sobre securitização	(386)
<b>Demais despesas (Nota 13.b)</b>	<b><u>(12)</u></b>
Taxa de administração (Nota 16.a)	(6)
Taxa de gestão (Nota 16.a)	(4)
Outras despesas	(2)
<b>Resultado líquido do período</b>	<b><u><u>1.671</u></u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 58.263.012/0001-99

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

**Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido**

**Período de 10 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
Emissão de cotas (Nota 13.a)	10	-	10
Resultado líquido do período	-	1.671	1.671
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b><u>10</u></b>	<b><u>1.671</u></b>	<b><u>1.681</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 58.263.012/0001-99

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

**Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Direto**

**Período de 10 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	<b>De 10/12 a 31/12/2024</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	
Pagamentos diversos - a identificar	(6.800)
Compra/venda de cotas de fundos	(10)
Compra/venda de Certificado de depósito bancário	(2.132)
<b>(=) Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>(8.942)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>	
(-) Aquisição de imóveis	(250.000)
<b>(=) Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>(250.000)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>	
(+) Recebimento de recursos - Emissão de CRI	259.378
(+) Emissão de cotas	10
<b>(=) Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>	<b>259.388</b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>446</b>
Caixa e equivalente de caixa no início do período	-
Caixa e equivalente de caixa no final do período	446
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>446</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

# **BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 58.263.012/0001-99

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Período de 10 de dezembro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### **1. Contexto operacional**

O **Brazil Strategy Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada** ("Fundo"), é constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, com prazo de duração indeterminado, e regido por seu regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo foi constituída em 26 de novembro de 2024 e iniciou suas atividades em 10 de dezembro de 2024.

O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175, é considerado como um Fundo de Classe Única ("Classe").

Os recursos da Classe serão aplicados pela Administradora, de comum acordo com a Gestora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar rendimento de longo prazo aos seus Cotistas pela valorização de suas Cotas realizada por meio da aplicação preponderante do Patrimônio Líquido na aquisição de empreendimentos imobiliários, bem como, outros títulos e valores mobiliários, conforme definições e limites descritos no Anexo.

Os investimentos na Classe não são garantidos pelo administrador, gestora e qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (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.

### **2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira da Classe. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

### **3. Descrição das principais práticas contábeis**

#### **a) Apuração do resultado**

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

#### **b) Caixa e equivalentes de caixa**

O caixa e equivalente de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto

# BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.263.012/0001-99

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 10 de dezembro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo, de três meses ou menos.

### c) Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado de cotas de fundos de renda fixa”.

### d) Propriedades para investimento

Os imóveis adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedades para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. São reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado “Ativos financeiros de natureza imobiliária - Ajuste ao valor justo”.

### e) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

### f) Fluxo de caixa

Para fins de demonstração do fluxo de caixa a Classe utiliza o método direto.

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata.

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro 2024 o saldo de caixa da Classe é R\$ 446, e está representando por depósito bancário a vista.

## 5. Títulos e valores mobiliários

### Composição da carteira

# BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.263.012/0001-99

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 10 de dezembro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	Em 31 de dezembro de 2024		
	Qtde	Valor de mercado	Faixa de vencimento
<b>Cotas de fundos</b>			
<b>Renda fixa</b>	<b>8,50</b>	<b>10</b>	
ID RF Longo Prazo FIC FI (a)	8,50	10	Sem vencimento
<b>Títulos de Renda Fixa</b>	-	<b>2.133</b>	
Certificado de Depósito Interbancário	-	2.133	Acima de 1 ano

- a) O ID RF Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento (“CNPJ nº 50.269.714/0001-78”), constituído em 05 de abril de 2023 sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas atividades em 01 de junho de 2023. Tem como objetivo proporcionar a valorização de suas cotas mediante aplicação de seus recursos, de forma preponderante, em ativos de renda fixa, inclusive cotas de fundos de investimento, com carteira de longo prazo, disponíveis no mercado.

O ID RF LP FIC FI teve suas demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de julho de 2024 devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 23 de setembro de 2024, sem modificação de opinião.

No período de 10 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024 a Classe apropriou receitas com certificado de depósito bancário no montante de R\$ 1 e não apropriou resultado com cotas de fundos.

## 6. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2024 as propriedades para investimentos adquiridas pela Classe estão assim representadas:

Imóvel	Valor de aquisição	Valor contábil 31/12/2024
Fábrica - Uberlândia/MG	209.836	250.000
<b>TOTAL</b>	<b>209.836</b>	<b>250.000</b>

Em 10 de dezembro de 2024, a Classe celebrou o contrato de compromisso de compra e venda de benfeitoria, adquirindo os direitos aquisitivos para a constituição do direito real de superfície sobre uma fração do imóvel registrado sob a matrícula nº 180.230, no 1º Serviço Registral de Imóveis de Uberlândia/MG, que abrangerá tanto a área onde se encontra a benfeitoria quanto a área destinada à futura instalação de uma fábrica.

O valor acordado para a aquisição da benfeitoria é de R\$ 209.836 a ser pago pela Classe, desde que sejam cumpridas as Condições Resolutivas estabelecidas, até o dia 31 de janeiro de 2025.

O pagamento poderá ser realizado em parcelas, em quantidade e valores a serem

# **BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 58.263.012/0001-99

**Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

CNPJ: 16.695.922/0001-09

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Período de 10 de dezembro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

oportunamente ajustados entre as Partes.

Além disso, as Partes concordaram que, como complemento ao valor mencionado, a Classe pagará até o dia 31 de janeiro de 2025, o montante de R\$ 153.163, a título de investimentos destinados à conclusão da construção da benfeitoria (“Investimento”).

### **7. Aluguéis a receber**

Os aluguéis a receber compreendem os aluguéis devidos à Classe a vencer nos próximos 30 dias, no valor de R\$ 2.066.

### **8. Obrigações por securitizações de recebíveis**

Em 12 de dezembro de 2024, a Classe assumiu uma obrigação referente a operação de securitização de créditos imobiliários da 47ª emissão, série única da Bari Securitizadora S.A., com lastro decorrente de fluxos de caixa futuro de locação com vencimento em abril de 2035, conforme instrumento particular de cessão de créditos, constituição de garantias e outras avenças (“CCI”).

A Taxa de remuneração é equivalente a IPCA + 7,75% ao ano.

Em 12 de dezembro de 2024, foi aprovada, em Assembleia Geral de Cotistas, a autorização ao Administrador para outorgar, em nome da Classe, a garantia de alienação fiduciária sobre o direito real de superfície de determinada área do imóvel registrado sob a matrícula nº 180.230, no 1º Serviço Registral de Imóveis de Uberlândia/MG. A garantia será concedida à Bari Securitizadora S.A. (CNPJ 10.608.405/0001-60), em favor do cumprimento das obrigações relacionadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 47ª emissão da Securitizadora. A medida será formalizada por meio da assinatura de Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e outras avenças.

Em 31 de dezembro de 2024, a Classe possui obrigações decorrentes de securitizações de recebíveis no valor total de R\$ 434.932, sendo que, até essa data, encontra-se pendente de recebimento pela Classe o montante de R\$ 175.168.

### **9. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos**

#### **a) Tipos de risco**

##### **Riscos de Mercado**

Flutuação de preços em virtude de fatores de mercado – Os preços e a rentabilidade dos ativos da Classe poderão flutuar em razão de diversos fatores de mercado, tais como variação da liquidez e alterações na política de crédito, econômica e fiscal. Essa oscilação dos preços poderá fazer com que parte ou a totalidade daqueles ativos que integram a carteira da Classe seja avaliada por valores inferiores ao da emissão e/ou contabilização inicial, levando à redução do Patrimônio Líquido e, conseqüentemente, a prejuízos a seus Cotistas.

# **BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 58.263.012/0001-99

**Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

CNPJ: 16.695.922/0001-09

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Período de 10 de dezembro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### **Risco de Liquidez**

A natureza desta Classe traz, naturalmente, maior risco de liquidez aos Cotistas, tendo em vista que o investimento preponderante é realizado em Ativos Imobiliários de baixa liquidez no mercado secundário. Ademais, diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os Ativos Imobiliários e demais Ativos integrantes da Carteira são negociados e/ou outras condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, a Classe estará sujeito a maior risco de liquidez dos Ativos Imobiliários e demais Ativos detidos em Carteira, situação em que a Classe poderá não estar apto a efetuar pagamentos relativos às suas despesas e/ou amortização de suas Cotas.

Nestes casos, poderá ser necessária a venda principalmente em relação aos Ativos Imobiliários, mas também dos demais ativos da Carteira, por valores inferiores ao que normalmente seriam transacionados. Além disso, caso seja necessário e os Cotistas não aportem novos recursos na Classe, além do potencial venda antecipada, a falta de recursos poderá exigir que o pagamento aos Cotistas seja realizado com a entrega dos Ativos Imobiliários e/ou dos demais ativos.

### **Risco de Concentração**

Considerando que a política de investimento da Classe possibilita exposição significativa de concentração em poucos Ativos e poucos emissores ou até em um mesmo Ativo e/ou um mesmo emissor. Alterações da condição financeira de um emissor, alterações na expectativa de desempenho/resultados deste e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos da Carteira da Classe e dos fundos investidos. Nestes casos, a Gestora, na qualidade de gestora da Classe ou dos fundos investidos, conforme o caso, podem ser obrigadas a liquidar os Ativos Imobiliários e ativos financeiros da Carteira da Classe ou dos fundos investidos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da cota da Classe e/ou dos fundos investidos. Esta Classe está exposto a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes.

### **Risco de Alocação**

A Gestora pode examinar oportunidades de investimento que interessem, simultaneamente, a mais de um fundo sob sua gestão. Nessa hipótese, caberá à Gestora definir, discricionariamente, a forma de alocação de tais oportunidades, as quais não serão, em certas situações, exploradas integral ou exclusivamente pela Classe.

### **Risco de Crédito**

Como a Classe aplicará seus recursos preponderantemente em Ativos Imobiliários, dependerá da solvência dos respectivos envolvidos para distribuição de rendimentos aos Cotistas. A solvência dos emissores e agentes envolvidos pode ser afetada por fatores macroeconômicos relacionados à economia brasileira, tais como elevação das taxas de juros, aumento da inflação e baixos índices de crescimento econômico. Assim, na hipótese de ocorrência de um ou mais desses eventos, poderá haver o aumento da inadimplência dos Ativos, com possíveis reflexos negativos nos resultados da Classe e, eventualmente, na rentabilidade das Cotas.

### **Insuficiência de recursos no momento da liquidação da Classe**

A Classe poderá ser antecipadamente liquidado conforme o disposto em Regulamento. Ocorrendo a liquidação, a Classe pode não dispor de recursos para pagamento aos Cotistas. Neste caso, o

# BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.263.012/0001-99

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 10 de dezembro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

pagamento aos Cotistas ficaria condicionado à venda dos Ativos Imobiliários e ativos financeiros a terceiros, com risco de deságio capaz de comprometer o Patrimônio Líquido ou, ainda, o resgate de Cotas em Ativos, exclusivamente nas hipóteses de liquidação antecipada da Classe. Em todas as situações descritas, os Cotistas podem sofrer prejuízos patrimoniais.

### b) Controles relacionados aos riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e os seus investimentos e aplicações.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo administrador e pelo gestor na implantação da política de investimento descrita no regulamento, os investimentos da Classe, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira da Classe.

## 10. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado a Classe realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

No período de 10 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, a classe de cotas não operou com derivativos.

## 11. Patrimônio líquido

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio da Classe, serão escriturais e nominativas.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido da Classe está representado por 100,00 cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 16.813,396300, totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante total de R\$ 1.681.

## 12. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foram a seguinte:

<u>Período</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Rentabilidade (%)</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>
De 10/12/2024 a 31/12/2024	16.813,396300	16.713,40%	298

O valor da cota teórica desconsidera os efeitos das amortizações e distribuições do período.

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

# **BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 58.263.012/0001-99

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Período de 10 de dezembro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### **13. Emissões, amortizações e resgates de cotas**

#### **a) Emissões e integralizações de cotas**

É admitida a colocação parcial das Cotas, não havendo valor mínimo para as ofertas, a não ser que disposto de forma diversa no respectivo Anexo.

A integralização das cotas será efetuada em moeda corrente nacional, admitindo-se, a integralização em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis.

A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM nº 175, e aprovado pela Assembleia de Cotistas.

No período de 10 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, foram integralizadas 100,00 cotas no montante total de R\$ 10.

#### **b) Amortizações e resgates de cotas**

Não haverá resgate de cotas Classe única a não ser pelo término do prazo de duração ou amortização total da Classe.

A amortização e o resgate final de Cotas poderão ser realizados: (i) em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito na conta corrente da Classe, Transferência Eletrônica Disponível – TED; (ii) qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Bacen; e (iii) por entrega em Ativos, observadas as regras dispostas em Regulamento e no Anexo.

A amortização será determinada pela Gestora à Administradora e/ou pela Assembleia de Cotistas, conforme o caso, observadas as regras previstas nos parágrafos abaixo e no Anexo.

No período de 10 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, não houve amortizações/resgates de cotas

#### **c) Negociação de cotas**

Desde que respeitado o público-alvo estabelecido em Regulamento e no Anexo, bem como observadas as condições descritas em Regulamento, no Anexo e na legislação e regulamentação aplicável, as Cotas poderão ser objeto de transferências através de negociações privadas mediante termo de cessão e transferência assinado pelo cedente e pelo cessionário, sendo que as Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem integralizadas, observada exceções regulamentares.

Na hipótese de negociação privada de Cotas: (i) a transferência de titularidade para a conta de depósito do novo cotista e o respectivo pagamento do preço será processado pela Administradora somente após a verificação, pela Administradora, da condição de investidor profissional do novo cotista; e (ii) os Cotistas serão responsáveis pelo pagamento de todos os custos, tributos ou

# BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.263.012/0001-99

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 10 de dezembro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

emolumentos decorrentes da negociação ou transferência de suas Cotas.

### 14. Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento da Classe, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

A Classe 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.

A Classe poderá, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se referirem, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão da Classe.

No período de 10 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, não houve distribuição de resultados.

### 15. Custódia e tesouraria

#### a) Prestadores de serviços a Classe

Administração:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Guardian Gestora Ltda.
Custódia:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Tesouraria:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração de cotas:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

### 16. Encargos da Classe

#### a) taxa de administração e gestão

A taxa de administração da Classe, pelos serviços de administração, controladoria, escrituração e custódia paga à Administradora pelos serviços prestados à Classe, corresponde ao percentual anual de 0,20% a ser calculado sobre o valor total do Patrimônio Líquido da Classe, observado, ainda, o valor mínimo mensal de R\$ 8.

A taxa de administração é paga à Administradora, mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, devendo ser calculada de forma linear e provisionada todo dia útil, à base 1/252.

A taxa de administração será reajustada anualmente, pela variação positiva do IGP-M do período.

# BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.263.012/0001-99

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 10 de dezembro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

A taxa de gestão da Classe, a ser paga à gestora pelos serviços prestados à Classe, corresponde ao valor fixo mensal de R\$ 5.

A taxa de gestão deverá ser paga à gestora, mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, devendo ser calculada de forma linear e provisionada todo dia útil, à base 1/252.

A taxa de gestão será reajustada anualmente, pela variação positiva do IGP-M do período.

A Classe não goza de cobrança de taxa de performance e/ou de qualquer taxa de saída ou taxa de ingresso.

A taxa de custódia está englobada na taxa de administração.

A taxa de distribuição está englobada na taxa de administração

A Classe não possui consultora especializada.

No período de 10 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024, as despesas com taxa de administração e gestão foram de R\$ 6 e R\$ 4, respectivamente.

### b) Encargos debitado a Classe

Os encargos debitados a Classe e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio do período de R\$ 298 foram os seguintes:

Demais despesas	De 10/12/2024 a 31/12/2024	
	Valor	(%) PL médio
taxa de administração	6	2,01%
taxa de gestão	4	1,34%
Outras despesas	2	0,67%
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>4,03</b>

### 17. Deliberações em assembleias

Não houve alterações estatutárias durante o período de 10 de dezembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

### 18. Política de divulgação de informações

Os prestadores de serviços essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

### 19. Legislação tributária

# BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 58.263.012/0001-99

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 10 de dezembro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### a) Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

### b) Lei 14.754/2023

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.

## 20. Outros serviços prestados pelo auditor independente

A administradora, não contratou serviços dos auditores independentes relacionados à Classe, 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.

**BRAZIL STRATEGY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ: 58.263.012/0001-99

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09

**Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Período de 10 de dezembro de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

**21. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra a Classe quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração da Classe.

**22. Transações com partes relacionadas**

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos da Classe descritos na Nota Explicativa nº 16, a Classe possui as seguintes transações com partes relacionadas:

**a) Cotas de fundos**

A administradora da Classe também é administradora dos seguintes fundos investidos:

- ID RF Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento.

**23. Eventos Subsequentes**

Após a data-base em 31 de dezembro de 2024 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

**24. Diretor e contador**

David Rosset  
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes  
Contador CRC RJ - 124459/O

\*\*\*\*\*