ECOVIS® WFA
Audit | Tax | Consulting

# Real Estate Special Situations I Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A
CNPJ: 44.077.014/0001-89.)

Demonstrações financeiras acompanhadas do Relatório do Auditor Independente para exercício findo em 31 de dezembro de 2023

ECOVIS® WFA
Audit | Tax | Consulting

# Real Estate Special Situations I Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)

**Índice**


| | **Página** |
|---|---|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras | 2 |
| Demonstrações financeiras | 6 |
| Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023. | 10 |

ECOVIS® WFA
Audit | Tax | Consulting

## Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administradora do
**Real Estate Special Situations I Fundo de Investimento Imobiliário**
**(Administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)**
São Paulo - SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Real Estate Special Situations I Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreende o balanço da posição financeira em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo de 31 de dezembro de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Real Estate Special Situations I Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento 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 a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

**Ênfase**

**Adequação do fundo a instrução ICVM 175**

Em 2 de outubro de 2023, entrou em vigor a Resolução ICVM nº 175, com as alterações introduzidas pelas resoluções ICVM nº 181/23, 184/23 e 187/23, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A atual Resolução revoga, dentre outras normas que especifica, a Instrução ICVM nº 472/08. A Administradora, está adotando as medidas necessárias ao cumprimento da nova Resolução e até a emissão destas demonstrações financeiras, o Fundo ainda não se adaptou integralmente a nova norma. Os fundos em funcionamento na data de início de vigência da Resolução deverão efetuar as devidas adaptações até 31 de dezembro de 2024.

**Principais assuntos de auditoria**

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. Para os assuntos abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre o resultado de nosso procedimento, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

<u>Mensuração e reconhecimento dos efeitos de equivalência patrimonial</u>

Conforme balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2023 o ativo do Fundo possuía investimentos em participações societárias avaliado pelo método de equivalência patrimonial, o qual perfaz o montante de R$ 10.270 mil, representando 30,11% do patrimônio líquido do Fundo naquela data. Tendo em vista que a manutenção do investimento e a valorização do ativo e os riscos por não reconhecimento dos efeitos da equivalência patrimonial, consideramos este assunto como relevante para nossa auditoria.

*Como nossa auditoria conduziu esses assuntos*

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, dentre outros, a auditoria das demonstrações financeiras das empresas investidas (em participações direta e indireta), bem como a confirmação do percentual de participação e o respectivo recálculo da equivalência patrimonial. Verificamos também as respectivas divulgações apresentadas nas demonstrações financeiras e suas notas explicativas.

Avaliação dos adiantamentos para compra de imóveis

Conforme balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía adiantamentos para compras de imóveis, o qual perfaz o montante de R$ 20.568 mil, representando 66,41% do patrimônio líquido do Fundo naquela data. Tendo em vista o significativo montante registrado no ativo, o risco de recuperabilidade, considerados este assunto como relevante para nossa auditoria.

*Como nossa auditoria conduziu esses assuntos*

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, dentre outros, a obtenção dos arquivos relacionados ao acordo de compra e venda do imóvel, avaliamos o percentual adquirido pelo Fundo, sua propriedade e as respectivas transações financeiras incorridas pela atividade envolvida.

Esses assuntos foram considerados significativos para a nossa auditoria devido a relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do patrimônio líquido e aos possíveis efeitos de ajustes nas demonstrações financeiras, além das incertezas inerentes as premissas e julgamentos que podem atestar a estimativa dos valores mencionados.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração e reconhecimento dos efeitos da equivalência patrimonial, e a avaliação dos adiantamentos para compra de imóveis, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

**Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento 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 Administração 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 contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

**Responsabilidades 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 do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance 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 governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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

São Paulo, 26 de março de 2024.

ROBSON SANTA IZABEL:18526915819
Assinado de forma digital por ROBSON SANTA IZABEL:18526915819
Dados: 2024.03.27 16:14:16 -03'00'

Robson Santa Izabel
ContadorCRC SP-247.538/O-0

ECOVIS WFA Auditores Independentes S/S
CRC 2SP-043.111/O-9

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
**CNPJ 47.136.369/0001-90**

**Administrado pela BR-CAPITAL DIST. DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**
**CNPJ 44.077.014/0001-89**

**Balanço Patrimonial**
**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

| ATIVO | Notas | 31/12/2023 | % do PL | 31/12/2022 | % do PL |
|---|---|---|---|---|---|
| **Circulante** | | **3.217** | **10,86** | **88** | **0,70** |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4 | 3.109 | 0,10 | 88 | 0,70 |
| Impostos a compensar | | 17 | 0,06 | - | 0,00 |
| Despesas antecipadas | | 91 | 0,31 | - | 0,00 |
| **Não Circulante** | | **30.838** | **99,52** | **12.476** | **99,52** |
| **Realizável a Longo Prazo** | | **20.568** | **69,41** | **8.271** | **65,98** |
| Adto por compra de imóveis | 5 | 20.568 | 69,41 | 8.271 | 65,98 |
| **Propriedades para Investimento** | | **10.270** | **30,11** | **4.205** | **33,55** |
| Participações societárias | 6 | 10.270 | 30,11 | 4.205 | 33,55 |
| **TOTAL ATIVO** | | **34.055** | **110,38** | **12.565** | **100,23** |

| PASSIVO | Notas | 31/12/2023 | % do PL | 31/12/2022 | % do PL |
|---|---|---|---|---|---|
| **Circulante** | | **3.074** | **10,38** | **29** | **0,23** |
| Taxa de administração | | 30 | 0,10 | 29 | 0,23 |
| Adto por venda de imóveis | 7 | 3.044 | 10,27 | - | - |
| **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** | | **30.981** | **100,00** | **12.536** | **100,00** |
| **Cotas por classe** | 8 | **30.401** | **102,60** | **12.999** | **103,69** |
| Cotas subscritas | | 39.568 | 133,53 | 39.568 | 315,64 |
| Cotas a integralizar (-) | | (9.167) | (30,94) | (26.570) | (211,95) |
| **Resultado líquido acumulado** | | **580** | **(2,60)** | **(463)** | **(3,69)** |
| Resultado do exercício | | 1.042 | (1,03) | (463) | (3,69) |
| Resultado acumulado | | (463) | (1,56) | - | - |
| **TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO** | | **34.055** | **110,38** | **12.565** | **100,23** |

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
**CNPJ 47.136.369/0001-90**

**Administrado pela BR-CAPITAL DIST. DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**
**CNPJ 44.077.014/0001-89**

**Demonstração do Resultado do Exercício**
**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

| | Notas | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|---|
| **Resultado Financeiro Líquido** | | **129** | **3** |
| Receita financeira | 4 | 129 | 3 |
| **Outras Receitas/Despesas** | | **913** | **(465)** |
| Despesas administrativas | 12 | - | (1) |
| Despesas com taxa de administração | 10 | (359) | (448) |
| Despesas com taxas de órgãos reguladores | | (8) | (4) |
| Despesas com serviços de terceiros | 11 | (43) | (6) |
| Resultado de equivalência patrimonial | 6.2 | 1.325 | (6) |
| **Resultado líquido do período** | | **1.042** | **(463)** |
| **Quantidade de cotas em circulação** | | 299.445 | 129.985 |
| **Resultado por cota (em reais)** | | **3,47** | **(3,56)** |

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
**CNPJ 47.136.369/0001-90**

**Administrado pela BR-CAPITAL DIST. DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**
**CNPJ 44.077.014/0001-89**

**Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido**
**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

| | Notas | Cotas integralizadas | Prejuízos acumulados | Total |
|---|---|---|---|---|
| Cotas integralizadas | 8.b | 12.999 | - | 12.999 |
| Resultado do exercício | | - | (463) | (463) |
| **Saldos em 31 de dezembro de 2022** | | **12.999** | **(463)** | **12.536** |
| Cotas Integralizadas | 8.b | 17.403 | - | 17.403 |
| Resultado do exercício | | - | 1.042 | 1.042 |
| **Saldos em 31 de dezembro de 2023** | | **30.401** | **580** | **30.981** |

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**

**REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
**CNPJ 47.136.369/0001-90**

**Administrado pela BR-CAPITAL DIST. DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**
**CNPJ 44.077.014/0001-89**

**Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**
**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

| | Nota | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|---|
| **Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais** | | | |
| Resultado do exercício | | 1.042 | (463) |
| **Ajustado para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa** | | | |
| Resultado de equivalência patrimonial | 6.2 | (1.325) | 6 |
| **Total** | | **(412)** | **(460)** |
| Pagamento da taxa de administração | | (358) | (420) |
| Impostos a compensar | | (17) | - |
| Adiantamento por venda de imóveis | 7 | 3.044 | - |
| Demais pagamentos | | 398 | 449 |
| **Caixa Líquido das Atividades Operacionais** | | **3.067** | **32** |
| **Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento** | | | |
| Gastos com propriedades para investimento em construção | | (12.297) | (8.271) |
| Participações societárias | 6.2 | (4.740) | (4.212) |
| **Caixa Líquido das Atividades de Investimento** | | **(17.037)** | **(12.483)** |
| **Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento** | | | |
| Cotas integralizadas | 8.b | 17.403 | 12.999 |
| **Caixa Líquido das Atividades de Financiamento** | | **17.403** | **12.999** |
| **Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa** | | **3.021** | **88** |
| **Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período** | | **88** | **-** |
| **Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período** | | **3.109** | **88** |
| **Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa** | | **3.021** | **88** |

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.**

## 1. Contexto operacional

O Real Estate Special Situations I Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nº 472, de 31 de outubro de 2008, administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A. O Fundo foi constituído em 06 de julho de 2022.

O fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais, conforme definido no art. 9º-A da instrução CVM nº 539/13, que certifiquem possuir capacidade financeira para tolerar a volatilidade e o risco inerente a um investimento no Fundo.

O fundo tem por objeto a aplicação, nos termos da legislação aplicável e das formalidades previstas neste Regulamento, em investimento, direto ou indireto, em empreendimentos imobiliários, preferencialmente, mediante a aquisição dos seguintes ativos, de direitos relativos a tais ativos ou, ainda, de participação societária em sociedades que detenham a titularidade de tais ativos ou direito a eles referentes, tais como: terrenos, imóveis prontos, imóveis em fase de construção, sujeitos à construção e/ ou à realização de benfeitorias, em especial os imóveis localizados na Rua Sete de Abril, nº 295 e 309 e Rua Basílio da Gama, nº 177, objeto das matrículas nº 55.009, 56.010, 56.478 a 56.480, 81.799 a 81.805, 56.476 e 56.477; e outros ativos previstos, tais como: ativos imobiliários localizados no Brasil (terrenos, prédios e imóveis em geral, inclusive residenciais e/ ou destinados à atividade comercial, mesmo que em fase de construção, centros comerciais e vagas de garagem), incluindo quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramento, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimentos, notas promissórias, quaisquer outros valores mobiliários, desde que trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes que sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (FII), ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado mobiliário, certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, cotas de outros FII, certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas.

## 2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

***2.1. Critérios de elaboração e apresentação:*** As demonstrações foram elaboradas de acordo com as normas contábeis, emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e demais normas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentado pela Instrução, n° 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM);

***2.2. Base de mensuração:*** As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos instrumentos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado; e

***2.3. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras:*** A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 26 de março de 2024.

**3. Resumo das principais práticas contábeis**

***a. Ativos e passivos financeiros:*** O Fundo reconhece os instrumentos financeiros nas suas demonstrações financeiras quando, e apenas quando, ele se tornar parte das disposições contratuais do instrumento;

***b. Caixa e equivalentes de caixa:*** Estão representados por saldo de depósitos bancários à vista do Fundo ou aplicações financeiras de liquidez imediata de baixo risco;

***c. Adiantamento por compra de imóveis:*** Os adiantamentos são mensurados ao custo de aquisição de acordo com as condições contratuais;

***d. Investimentos em participações societárias:*** Os investimentos em participações societárias os quais são avaliados pelo método da equivalência patrimonial.; e

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

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

### 3.1 Normas emitidas, mas ainda não adaptadas

A resolução emitida, mas ainda não adaptada até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, está descrita a seguir:

| Resolução | Emitida por | Descrição | Vigência |
|---|---|---|---|
| Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 | Comissão de Valores Mobiliários (CVM) | 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. | Estas Resoluções entraram em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogou a Instrução CVM 472. |
| Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023 | | | |
| Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023 | | | |
| Resolução CVM nº 187, de 27 de setembro de 2023 | | Altera a ICVM Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 | |

A administradora do Fundo está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção da resolução especificada acima tenha impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

| Descrição | 2.023 | 2.022 |
|---|---|---|
| Depósitos bancários à vista (a) | 5 | 1 |
| Aplicação financeira - Trust DI (b) | 3.103 | 87 |
| **Total** | **3.109** | **88** |

**a.** Em 31 de dezembro de 2023, os depósitos bancários à vista estão representados por conta corrente no Banco Itaú S/A.

**b.** O fundo efetuou aplicações financeiras de curto prazo, de liquidez imediata.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi reconhecido a título de receita de juros de aplicação financeira o montante de R$ 129 (R$ 3 em 31 de dezembro de 2022).

## 5. Adiantamento por compra de imóveis

Conforme instrumento de cessão de direitos aquisitivos e outras avenças, a Real Estate Special Situations adquiriu 50% (cinquenta por cento) da totalidade dos direitos dos imóveis que representará a fração de direito correspondente à 23% (vinte e três por cento) de cada uma das futuras unidades residenciais, ou 4.327m² de área privativa residencial do Empreendimento a ser incorporado nos imóveis. Em 11/05/2023 ocorreu o 1º aditivo do instrumento de cessão de direitos aquisitivos e outras avenças, alterando a fração de direito para 20,65255%.

### 5.1 Composição dos saldos

| Descrição | 2.023 | 2.022 |
|---|---|---|
| Edifício Rua Sete de Abril, 309 - República - São Paulo/SP - 50% de três imóveis registrados sobre as matrículas 55.009, 55.010, 56.478 a 56.480, 81,799 a 81.805, 56.476 e 56.477; localizados nos endereços R. Sete de Abril, 309 - São Paulo/SP; R. Sete de Abril, 295 - São Paulo/SP; e R. Basílio da Gama, 177 - São Paulo/SP. A área total dos imóveis soma: (34.525,24m²) | 20.568 | 8.271 |
| **Total** | **20.568** | **8.271** |

### 5.2 Movimentação da conta

| | |
|---|---|
| Custo incorrido - adições | 8.271 |
| Baixas e/ ou transferências | - |
| Saldo em 31 de dezembro de 2022 | **8.271** |
| Custo incorrido - adições | 12.297 |
| Baixas e/ ou transferências | - |
| Saldo em 31 de dezembro de 2023 | **20.568** |

## 6. Participações societária

### 6.1. Composição dos saldos

A Real Estate Special Situations detém participações societárias, a qual é avaliada pelo método da equivalência patrimonial.

| Descrição | Quantidade | Valor |
|---|---|---|
| Real Estate Special Situations Participações Ltda | **8.952** | **10.270** |

### 6.2. Movimentação dos Investimentos

| Real Estate Special Situations Participações Ltda | Total |
|---|---|
| Investimento | 4.212 |
| Equivalência Patrimonial | (6) |
| Saldo em 31 de dezembro de 2022 | **4.205** |
| Investimento | 4.740 |
| Equivalência Patrimonial | 1.325 |
| Saldo em 31 de dezembro de 2023 | **10.270** |

## 7. Adiantamento por venda de imóveis

Conforme nota n°5 a Real Estate Special Situations está recebendo adiantamentos referentes à venda de imóveis, os quais se alinham aos valores das unidades residenciais vendidas, que representa a fração de direito correspondente a 20,65255% do empreendimento.

| Descrição | 2.023 | 2.022 |
|---|---|---|
| Adiantamento por venda de imóveis | 3.044 | - |
| **Total** | **3.044** | **-** |

## 8. Patrimônio Líquido

### a. Cotas Integralizadas

O patrimônio líquido do fundo em 31 de dezembro de 2023 está representado por 299.445 cotas escriturais e nominativas totalmente subscritas e integralizadas, totalizando um capital subscrito de R$ 30.401.

### b. Séries de cotas do fundo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram subscritas 350.000 cotas da série A e 45.680 cotas da série B, das quais foram integralizadas 129.985 cotas da série A, com valor nominal de R$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando 12.999 na 1º emissão.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram integralizadas 169.460 cotas da série A, com valor nominal de R$ 100,00 (cem reais) cada, atualizado pelo IPCA, totalizando 299.445 da 1º emissão.

| Descrição | Quantidade de Cotas Integralizadas | Total (R$ mil) |
|---|---|---|
| 1º Emissão de cotas série A - Integralizadas ano 2022 | 129.985 | 12.999 |
| 1º Emissão de cotas série A - Integralizadas ano 2023 | 169.460 | 17.403 |
| **Total** | **299.445** | **30.402** |

## 9. Rentabilidade da cota do fundo

A rentabilidade apresentada considera, além da variação patrimonial da cota, os resultados e rendimentos distribuídos pelo Fundo:

| Período | Patrimônio Líquido Médio | Valor Patrimonial da quota | Rentabilidade Média (%) |
|---|---|---|---|
| 31 de dezembro de 2022 | 12.536 | 96,4416 | - |
| 31 de dezembro de 2023 | 21.667 | 103,4610 | 7,28 |

## 10. Taxa de administração

A Administradora fará jus, com relação à prestação de serviços de gestão e administração ao fundo, remuneração equivalente a 0,72% do Patrimônio Líquido Contábil do fundo ao ano, preservado o valor mínimo mensal de R$ 25, valor este que será atualizado anualmente, em janeiro, pela variação positiva do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Ampliado - IBGE) com data-base em janeiro de 2023.

Em 31 de dezembro de 2023, os valores registrados no resultado do exercício a título de taxa de administração foram de R$ 359 (R$ 448 em 31 de dezembro de 2022)

### 11. Serviços de terceiros

| Descrição | 2.023 | 2.022 |
|---|---|---|
| Honorários advocatícios | (16) | - |
| Honorários auditoria | (10) | (2) |
| Honorários contabilidade | (17) | (4) |
| **Total** | **(43)** | **(6)** |

## 12. Despesas Administrativas

| Descrição | 2.023 | 2.022 |
|---|---|---|
| Despesas cartorárias | - | (1) |
| **Total** | **-** | **(1)** |

## 13. Tratamento tributário

**Fundo:** O fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultado aos cotistas). Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99, o fundo deve atender aos seguintes requisitos:

- Distribuam pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos com base em balanço ou balancete semestral, encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

**Isenção de imposto de renda para pessoas físicas:**

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

(i) Na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

(ii) Será concedido somente nos casos em que os Fundos de Investimento Imobiliário ou os Fiagro possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (Redação dada pela Lei nº 14.754, de 2023)

(iii) Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

(iv) Não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.(Incluído pela Lei nº 14.754, de 2023).

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 incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

## 14. Serviços de custódia, tesouraria e escrituração das cotas

O Fundo é administrado pela BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., responsável pela escrituração de cotas; atividades de tesouraria; custódia de ativos financeiros.

### 15. Transações com partes relacionadas

Durante o exercício findos em 31 de dezembro de 2022 o fundo não realizou operações com partes relacionadas da BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A e nem com empresas a ela relacionada, além das operações informadas na Nota 10.

## 16. Fatores de riscos

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a riscos inerentes à concentração e possível iliquidez dos ativos que integrem a carteira do Fundo e, mesmo que a Administradora mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

**Riscos de mercado**

É característica do mercado imobiliário os preços sofrerem variações em seus valores, deve ser destacado que algumas variáveis, tais como a ocorrência no Brasil ou oriundas de outros países, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ ou de capitais brasileiros, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente o valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas.

**Riscos relacionados ao fundo**

*Risco de desapropriação e de sinistro:* Eventuais desapropriações, parciais ou totais, ou sinistros dos referidos bens imóveis a que estiverem vinculados os ativos do Fundo poderão acarretar na interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua locação ou arrendamento. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, no entanto não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor esperado pelo Fundo.

*Risco de contingências ambientais:* Eventuais contingências ambientais sobre os referidos bens imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis.

**Riscos relacionados ao mercado imobiliário**

Como o Fundo investirá em empreendimentos imobiliários, sendo que tais ativos estão sujeitos ao risco de desvalorização dos bens imóveis, considerando que os investimentos podem ser realizados em qualquer região do Brasil, levando em conta a possibilidade de eventual decadência ou evolução econômica da região, os quais, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas.

**Riscos tributários**

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a 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.

**Demais riscos**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos qual o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo.

O Fundo não consta com garantias da Administradora, do consultor de investimentos, do escriturador, do custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

## 17. Demandas Judiciais

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

## 18. Outros Serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento ao disposto na Resolução CVM nº 162/22, de 13.07.2022, informamos que o Fundo não contratou nem teve serviços prestados pela Ecovis WFA Auditores Independentes S.S, com exceção do serviço de auditoria de suas demonstrações financeiras. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, segundo os quais o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

## 19. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 com potencial para modificar ou de qualquer forma influenciar significativamente os valores desta demonstração financeira.

## 20. Outros assuntos

Em 23 de dezembro de 2022 foi publicado o novo Marco Regulatório dos Fundos de Investimento, através da edição da Resolução CVM nº 175/22, e alterações posteriores, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023. Os fundos de investimento em funcionamento na data de início de sua vigência deverão se adaptar integralmente à norma até 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDC, que deverão se adaptar até 1º de abril de 2024.

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.

A Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") publicou a Resolução CVM n° 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM n° 555. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 3 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento adaptação até 31 de dezembro de 2024.

A CVM publicou no dia 28.03.2023 a Resolução CVM nº 181, alterando a Resolução CVM nº 175 sobre fundos de investimento. Entre outros pontos, a Resolução CVM 181 altera a entrada em vigor das novas regras de fundos de investimento para 02.10.2023.

**BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**

**ADMINISTRADORA DO REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**

Carolina Andrea Garisto Gregório
BR-Capital DTVM S/A – Diretora

Zilda Cachoeira de Sordi
CRC 1SP 164.804/O-0

* * *