

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário CNPJ nº 50.352.284/0001-53

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM
CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 252IK-024-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 21 de junho de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

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

Aos Cotistas e à Administração do

**Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM)**

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial 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 Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário 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 Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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 (PAA)

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) 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.

Ativos de natureza imobiliária

(Conforme Nota Explicativa nº 5.2, “Aplicações financeiras - De caráter imobiliário”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo tem por objetivo o investimento em ativos de natureza imobiliários por meio de aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliário (“CRI”) e Letras de crédito imobiliário (“LCI”). Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía R\$ 201.222 mil, o equivalente a 87,69% de seu Patrimônio Líquido. Dessa forma, em nosso julgamento a existência, a valorização e realização desses ativos, são assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo do valor dos ativos, com base na projeção do fluxo de recebimento dos papéis, descontados a valor presente na nossa data base; **(iii)** verificação dos termos de securitização dos investimentos imobiliários utilizados como base para o recálculo, devidamente formalizados; **(iv)** verificação dos registros de custódia destes ativos, realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão); **(v)** exame da liquidação financeira do pagamento de juros e amortizações dos recebíveis ocorridas no exercício; **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a apuração da valorização dos investimentos em ativos de natureza imobiliária e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. do Fundo.

Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 7, “Política de distribuição de resultados”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo destinou o montante de R\$ 21.022 mil de rendimentos à distribuição dos seus cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, onde devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 que ressalta que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais sejam distribuídos. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; **(ii)** confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela administradora; **(iii)** exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o exercício; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela Administração para distribuição do resultado em 31 de dezembro de 2024, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas 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 do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, 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.

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 obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- 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; 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 os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança 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, 27 de março de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Marcio Romulo Pereira
Contador CRC 1RJ-076.774/O-7

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário**CNPJ: 50.352.284/0001-53****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2024	% do PL	31/12/2023	% do PL
Circulante					
Disponibilidades		1		-	
Cotas de fundo de renda fixa	5.1 (a)	1.093	0,48%	10.368	6,88%
Operações compromissadas	5.1 (b)	29.050	12,66%	-	0,00%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	179.601	78,27%	142.446	94,51%
Letras de crédito imobiliário	5.2 (b)	21.621	9,42%	-	0,00%
Total do ativo circulante		231.366	100,83%	152.814	101,39%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	1.622	0,71%	1.745	1,16%
Provisões e contas a pagar		287	0,13%	354	0,23%
		1.909	0,83%	2.099	1,39%
Total do passivo circulante		1.909	0,83%	2.099	1,39%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	232.664	101,40%	150.761	100,03%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(2.925)	-1,27%	(221)	-0,15%
Lucros (Prejuízos) acumulados		(282)	-0,12%	175	0,12%
Total do patrimônio líquido		229.457	100,00%	150.715	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		231.366	100,83%	152.814	101,39%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário**CNPJ: 50.352.284/0001-53****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 21 de junho de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023**

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

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	22.025	9.863
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	1.766	(72)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(2.290)	176
Receita de letras de créditos imobiliários (LCI)	5.2 (b)	717	-
Ajuste ao valor justo de letras de créditos imobiliários (LCI)	5.2 (b)	1	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		22.219	9.967
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		795	2.549
Receitas de operações compromissadas		1.328	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(469)	(571)
		1.654	1.978
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração	6 e 10	(2.398)	(1.076)
Taxa de performance	10	(759)	(156)
Outras receitas (despesas) operacionais	10	(151)	(59)
		(3.308)	(1.291)
Lucro líquido do exercício/período		20.565	10.654
Quantidade de cotas integralizadas		2.383.522	1.544.524
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		8,63	6,90
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		96,27	97,58

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário**CNPJ: 50.352.284/0001-53****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 21 de junho de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023**

Em milhares de reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros/Prejuízos acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas em 21 de junho de 2023	8.1	150.761	-	-	150.761
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(221)	-	(221)
Lucro líquido do período		-	-	10.654	10.654
Rendimentos apropriados	7	-	-	(10.479)	(10.479)
Em 31 de dezembro de 2023		150.761	(221)	175	150.715
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	81.903	-	-	81.903
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(2.704)	-	(2.704)
Lucro líquido do exercício		-	-	20.565	20.565
Rendimentos apropriados	7	-	-	(21.022)	(21.022)
Em 31 de dezembro de 2024		232.664	(2.925)	(282)	229.457

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário**CNPJ: 50.352.284/0001-53****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 21 de junho de 2023
(data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023**

Em milhares de Reais

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		795	2.549
Rendimentos de operações compromissadas		1.328	-
Pagamento de taxa de performance		(915)	-
Pagamento de taxa de administração		(2.310)	(906)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(150)	(31)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(469)	(571)
Caixa líquido das atividades operacionais		(1.721)	1.041
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	156.818	22.637
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(230.134)	(184.147)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	36.580	18.838
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	21.082	10.193
Aquisição de letras de crédito imobiliários (LCIs)	5.2 (b)	(31.955)	-
Venda de letras de crédito imobiliários (LCIs).	5.2 (b)	11.052	-
Recebimento de amortizações de letras de crédito imobiliários (LCIs)	5.2 (b)	(715)	-
Recebimento de juros e correção monetária de letras de crédito imobiliários (LCIs)	5.2 (b)	715	-
Caixa líquido das atividades de investimento		(36.557)	(132.479)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	81.903	150.761
Pagamento de gastos com colocação de cotas	8.4	(2.704)	(221)
Rendimentos distribuídos	7	(21.145)	(8.734)
IRRF sobre rendimentos distribuídos			
Caixa líquido das atividades de financiamento		58.054	141.806
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		19.776	10.368
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período		10.368	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período		30.144	10.368

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário

CNPJ: 50.352.284/0001-53

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 21 de junho de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 18 de fevereiro de 2010, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 29 de junho de 2010 e o início de suas atividades em 21 de junho de 2023.

O Fundo tem por objeto o investimento, preponderantemente, em certificados de recebíveis imobiliários ("CRTI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM; e, complementarmente, em a) letras hipotecárias ("LH"); b) letras de crédito imobiliário ("LCI"); c) letras imobiliárias garantidas ("LIG"); d) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); e e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022 ("Resolução CVM 84"); f) 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; g) 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 imobiliário; e h) debêntures, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII ("Ativos Alvo").

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo não possui suas cotas negociadas na B3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 27 de março de 2024.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo 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 deferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

• Ativos financeiros 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: saldos de caixa e depósitos à vista.

• Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

• Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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

Em geral, 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 classificados como para negociação 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").

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.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.2 Letras de crédito imobiliário

As Letras de crédito imobiliário estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo das Letras de crédito imobiliário é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

• 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 o Fundo 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 do Fundo. 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 explicativas, 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 do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e 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.

3.7 Operações compromissadas

As operações compromissadas são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado "pro-rata dia", em função do prazo da operação e valor de vencimento.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário

CNPJ: 50.352.284/0001-53

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 21 de junho de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo 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 em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, 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 explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, 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 brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervem na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, 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.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRIs no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário 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 (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FI, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A Administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário

CNPJ: 50.352.284/0001-53

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 21 de junho de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

(b) Operações compromissadas com lastro - LTN

31/12/2024	31/12/2023
1.093	10.368
29.050	-
30.143	10.368

(a) Estão compostas por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

(b) Está composto por operações compromissadas de curto prazo vinculadas a Letras do Tesouro Nacional ("LTN") com recompra em 02/01/2025, sendo a contraparte o Banco BTG Pactual S.A.

5.2 De caráter imobiliário

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

(b) Letras de crédito imobiliário

31/12/2024	31/12/2023
179.601	142.446
21.621	-
201.222	142.446

5.2 (a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. 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 Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

31/12/2024										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
Virgo Companhia De Securitização	2411189890	(4)	A	201 / 1	03/09/2024	03/01/2030	IPCA+7,50000%	18.944	19.549	18.587
Virgo Companhia De Securitização	24K2407994	(4)	AA-	220 / 1	28/11/2024	21/11/2029	100,00% DI+5,0000%	17.000	17.088	17.028
Opea Securitizadora S.A.	22G1225383	(3)	A	53 / 1	22/07/2022	26/08/2026	100,00% DI+5,0000%	14.329	14.348	14.336
Opea Securitizadora S.A.	23L1349378	(8)	BBB+	185 / 1	04/12/2023	23/11/2026	100,00% DI+7,5000%	12.800	12.848	12.797
Canal Companhia De Securitização	24H2096846	(8)	AA-	110 / 1	26/08/2024	14/02/2028	100,00% DI+3,7000%	11.863	11.948	11.948
Vert Companhia Securitizadora	24I1780782	(3)	A+	134 / 10	27/09/2024	15/01/2044	IPCA+7,75000%	11.750	12.085	11.851
Opea Securitizadora S.A.	23J1952372	(8)	BBB+	217 / 1	25/10/2023	22/10/2027	100,00% DI+5,0000%	10.000	10.026	10.026
True Securitizadora S.A.	24D3160353	(8)	A	281 / 1	16/04/2024	25/04/2028	100,00% DI+4,7500%	10.000	9.967	9.938
Vert Companhia Securitizadora	24I1780101	(3)	A+	134 / 8	25/09/2024	15/01/2046	IPCA+9,00000%	8.223	8.491	8.380
Opea Securitizadora S.A.	22L1575688	(8)	A-	107 / 1	25/12/2022	26/12/2025	IPCA+10,00000%	7.935	7.948	7.895
True Securitizadora S.A.	23F1508169	(1)	A+	161 / 3	30/06/2023	15/08/2035	IPCA+12,40000%	7.500	6.670	7.382
Opea Securitizadora S.A.	24C1980305	(8)	A-	261 / 1	20/03/2024	24/03/2027	100,00% DI+4,5000%	6.955	6.968	6.968
True Securitizadora S.A.	22H2625804	(8)	A+	83 / 2	24/08/2022	17/09/2029	100,00% DI+3,2500%	5.411	5.153	5.150
True Securitizadora S.A.	22H2625803	(8)	A+	83 / 3	24/08/2022	16/04/2031	100,00% DI+3,2500%	5.143	5.160	4.894
Opea Securitizadora S.A.	23K1697617	(8)	A+	206 / 1	09/11/2023	28/10/2026	100,00% DI+5,5000%	14.500	4.850	4.846
True Securitizadora S.A.	23I1230915	(5)	A+	223 / 3	29/09/2023	16/11/2035	IPCA+11,25000%	5.485	4.922	4.424
Vert Companhia Securitizadora	24H1407587	(3)	A-	136 / 2	08/08/2024	17/08/2029	IPCA+9,75000%	4.581	4.602	4.324
True Securitizadora S.A.	22L1198360	(1)	A-	108 / 2	20/12/2022	20/12/2027	100,00% DI+3,0000%	9.270	4.229	4.276
Vert Companhia Securitizadora	24I1780476	(3)	A+	134 / 9	25/09/2024	15/01/2046	IPCA+11,50000%	3.524	3.660	3.619
True Securitizadora S.A.	22G1401749	(8)	A+	83 / 1	24/08/2022	15/08/2029	1,00% DI+3,25000%	3.647	3.473	3.471
Opea Securitizadora S.A.	20A0977074	(6)	AA	1 / 246	20/01/2020	20/01/2025	100,00% DI+3,5000%	29.072	2.802	2.802
Vert Companhia Securitizadora	24H1407584	(3)	A-	136 / 3	08/08/2024	17/08/2029	IPCA+12,25000%	1.832	1.860	1.750
True Securitizadora S.A.	23I1230828	(5)	A+	223 / 2	29/09/2023	17/10/2033	IPCA+10,00000%	2.015	1.738	1.580
Opea Securitizadora S.A.	22G0663573	(8)	A-	23 / 1	12/07/2022	28/07/2025	100,00% DI+4,0000%	13.919	1.329	1.329
									181.714	179.601

31/12/2023										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
Opea Securitizadora S.A.	21L1281680	(6)	BBB	403	23/12/2021	26/12/2024	CDIE + 3,5%	22.204	15.042	15.042
Opea Securitizadora S.A.	22G1225383	(3)	A	1	22/07/2022	26/08/2026	CDIE + 5%	14.329	14.338	14.317
True Securitizadora S.A.	22G1401749	(8)	A+	1	24/08/2022	07/08/2029	CDIE + 3,25%	14.201	14.332	14.316
Opea Securitizadora S.A.	23K1697617	(8)	A+	Única	09/11/2023	28/10/2026	CDIE + 5,5%	13.500	13.509	13.491
Virgo Companhia De Securitização	26L0739373	(3)	AA-	131	26/01/2021	26/01/2026	CDIE + 4%	25.284	11.637	11.637
Opea Securitizadora S.A.	23J1952372	(8)	BBB+	Única	25/10/2023	22/10/2027	CDIE + 5%	10.000	10.025	10.025
Opea Securitizadora S.A.	22L1575688	(8)	A-	516	25/12/2022	26/12/2025	IPCA + 10%	7.935	7.933	7.956
Opea Securitizadora S.A.	23D1446730	(8)	A-	1	20/04/2023	07/05/2027	CDIE + 5%	7.500	7.572	7.568
True Securitizadora S.A.	23F1508169	(1)	A+	1	30/06/2023	15/08/2035	IPCA + 12,4%	7.500	7.427	7.405
Opea Securitizadora S.A.	20A0977074	(6)	AA	167	20/01/2020	20/01/2025	CDIE + 3,5%	29.072	6.832	6.832
True Securitizadora S.A.	22L1198360	(1)	A-	515	20/12/2022	20/12/2027	CDIE + 3%	9.270	6.291	6.385
Opea Securitizadora S.A.	22G0663573	(8)	A-	2	12/07/2022	28/07/2025	CDIE + 4%	13.919	5.875	5.875
True Securitizadora S.A.	23I1230915	(5)	A+	3	29/09/2023	16/11/2035	IPCA + 11,25%	5.485	5.492	5.613
Opea Securitizadora S.A.	21H0770067	(3)	A	428	02/08/2021	28/07/2025	CDIE + 5%	4.400	4.403	4.403
Opea Securitizadora S.A.	21H0590342	(3)	A	382	08/07/2021	28/06/2027	CDIE + 4,5%	2.800	2.802	2.802
Opea Securitizadora S.A.	23L1349378	(8)	BBB+	Única	04/12/2023	23/11/2026	CDIE + 7,5%	2.800	2.804	2.788
Opea Securitizadora S.A.	21E0608916	(3)	A+	252	26/05/2021	28/05/2026	CDIE + 5%	2.300	2.301	2.301
True Securitizadora S.A.	23I1230828	(5)	A+	2	29/09/2023	17/10/2033	IPCA + 10%	2.015	2.013	2.050
Habitasec Securitizadora S.A.	19I0307144	(6)	BBB+	324	03/09/2019	11/03/2025	CDIE + 4,25%	10.000	1.641	1.640
									142.269	142.446

As informações sobre os referidos CRIs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: True (www.truesecuritizadora.com.br), Vert (www.vert-capital.com), Virgo (www.virgo-inc.com), Opea Securitizadora S.A. (www.opesecuritizadora.com.br), Canal Companhia de Securitização (<https://www.canalsecuritizadora.com.br>) e Habitasec Securitizadora (<http://habitasec.com.br>).

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Lastro	Devedor	Garantia	31/12/2024
Virgo Companhia De Securitização	(4)	CCISA177	(a), (e), (h)	18.587
Virgo Companhia De Securitização	(4)	CINCINATO08 SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	(a), (e)	17.028
Opea Securitizadora S.A.	(3)	Patriani Incorporação 33 SPE EIRELI	(b), (c), (g), (h), (j)	14.336
Opea Securitizadora S.A.	(8)	Arqos	(b), (e), (g), (h), (k)	12.797
Canal Companhia De Securitização	(8)	AG7	(a), (e)	11.948
Vert Companhia Securitizadora	(3)	Multidevedor	(a), (b), (e)	11.851
Opea Securitizadora S.A.	(8)	PERNAMBUCO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES - SPE MAKAI LTDA.	(b), (e), (g), (j), (k)	10.026
True Securitizadora S.A.	(8)	Corix Incorporadora	(a), (b), (c), (e), (g), (h)	9.938
Vert Companhia Securitizadora	(3)	Multidevedor	(a), (b), (e)	8.380
Opea Securitizadora S.A.	(8)	MME 2 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	(b), (c), (g), (j)	7.895
True Securitizadora S.A.	(1)	MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	(b), (c), (h), (j)	7.382
Opea Securitizadora S.A.	(8)	RESERVA ALPHA DOM PEDRO ZERO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	(a), (b), (c), (e), (g), (h)	6.968
True Securitizadora S.A.	(8)	TAEI INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA	(a), (b), (c), (e), (g), (h)	5.150
True Securitizadora S.A.	(8)	TAEI INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA	(a), (b), (c), (e), (g), (h)	4.894
Opea Securitizadora S.A.	(8)	TK EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES SPE LTDA.	(e), (h), (k)	4.846
True Securitizadora S.A.	(5)	MRV	(e), (g), (i)	4.424
Vert Companhia Securitizadora	(3)	Morbus Alba Propriedades LTDA	(a), (b), (e), (g), (h)	4.324
True Securitizadora S.A.	(1)	MRV	(c)	4.276
Vert Companhia Securitizadora	(3)	Multidevedor	(a), (b), (d), (e)	3.619
True Securitizadora S.A.	(8)	TAEI INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA	(b), (c), (g), (h)	3.471
Opea Securitizadora S.A.	(6)	SEI INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES SA	(b), (c), (e), (h)	2.802
Vert Companhia Securitizadora	(3)	Morbus Alba Propriedades LTDA	(a), (b), (e), (g), (h)	1.750
True Securitizadora S.A.	(5)	MRV	(b), (e), (g), (i)	1.580
Opea Securitizadora S.A.	(8)	SEI Incorporação e Participações S.A.	(b), (c), (g), (h), (j)	1.329
				179.601

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário

CNPJ: 50.352.284/0001-53

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 21 de junho de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Emissor	Lastro	Devedor	Garantia	31/12/2023
Opea Securitizadora S.A.	(6)	YUNY INCORPORADORA HOLDING S.A.	(c), (e), (i)	15.042
Opea Securitizadora S.A.	(3)	Patirani Incorporação 33 SPE EIRELI	(b), (c), (g), (h), (i)	14.317
True Securitizadora S.A.	(8)	TIEL INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA	(b), (c), (g), (h)	14.316
Opea Securitizadora S.A.	(8)	TK EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES SPE LTDA.	(e), (h), (k)	13.491
Virgo Companhia De Securitização	(3)	Edo Incorporadora e Empreendimentos Imobiliários LTDA	(b), (e)	11.837
Opea Securitizadora S.A.	(8)	PERNAMBUCO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES - SPE MAKAI LTDA.	(b), (e), (g), (i), (k)	10.025
Opea Securitizadora S.A.	(8)	MME 2 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	(b), (c), (g), (i)	7.956
Opea Securitizadora S.A.	(8)	Yuny Incorporadora Holding	(c), (g), (h)	7.568
True Securitizadora S.A.	(1)	MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	(b), (c), (h), (i)	7.405
Opea Securitizadora S.A.	(6)	SEI INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES SA	(b), (c), (e), (h)	6.832
True Securitizadora S.A.	(1)	MRV	(c)	6.385
Opea Securitizadora S.A.	(8)	SEI Incorporação e Participações S.A.	(b), (c), (g), (h), (i)	5.875
True Securitizadora S.A.	(5)	MRV	(e), (g), (i)	5.613
Opea Securitizadora S.A.	(3)	Tarjab - Freguesia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	(b), (c), (e), (g), (h)	4.403
Opea Securitizadora S.A.	(3)	Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	(b), (c), (e), (g), (h)	2.802
Opea Securitizadora S.A.	(8)	Arqos	(b), (e), (g), (h), (k)	2.788
Opea Securitizadora S.A.	(3)	Jordan Empreendimento Imobiliário LTDA.	(b), (c), (e), (g), (h)	2.301
True Securitizadora S.A.	(5)	MRV	(b), (e), (g), (i)	2.050
Habitasec Securitizadora S.A.	(6)	Setin	(b), (c), (e), (h)	1.640
				142.446

Legendas:**Lastro**

- (1) - Lastro em financiamento imobiliário.
(2) - Escritura de Superfície
(3) - CCB
(4) - Contrato de Compra e Venda
(5) - Pulverizado
(6) - Debênture
(7) - Contrato de locação
(8) - Nota Comercial

Regime de Garantias

- (a) - Regime fiduciário
(b) - Alienação fiduciária do imóvel
(c) - Coobrigação
(d) - Subordinação
(e) - Fundo de reserva
(f) - Hipoteca
(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
(h) - Aval

- (i) - Fundo de overcollateral
(j) - Fiança
(k) - Alienação fiduciária de ações
(l) - Fundo de liquidez
(m) - Direito de retrocesso
(n) - Carta fiança

(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Movimentação do período/exercício

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	184.147
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(22.637)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	176
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	9.863
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(72)
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(10.193)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(18.838)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	142.446
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	230.134
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(156.818)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(2.290)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	22.025
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.766
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(21.082)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(36.580)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	179.601

(b) Letras de crédito imobiliário

Letras de créditos imobiliários - LCI classificadas como ativos financeiros para negociação, foram emitidas pela Caixa Econômica Federal S.A. com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Letras de créditos imobiliários - LCI existentes na carteira na data-base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

As letras de crédito imobiliário estão compostas como a seguir:

31/12/2024							
Emissor	Ativo	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de Juros	Quantidade em carteira	Valor de curva	Valor Justo
CAIXA ECONOMICA FEDERAL	LCI 24D02983817	15/04/2024	06/04/2026	CDI + 98,5%	3	16.117	16.118
CAIXA ECONOMICA FEDERAL	LCI 24A01305279	04/01/2024	03/01/2025	CDI + 94%	5	5.503	5.503
						21.620	21.621

Movimentação do exercício

Aquisição de Letras de crédito imobiliário (LCI)	31.955
Venda de letras de crédito imobiliário (LCI)	(11.052)
Recebimento de amortizações de letras de crédito imobiliários (LCIs)	715
Recebimento de juros e correção monetária de letras de crédito imobiliários (LCIs)	(715)
Receita de letras de créditos imobiliários (LCI)	717
Ajuste ao valor justo de letras de créditos imobiliários (LCI)	1
Saldo em 31 de dezembro de 2024	21.621

6. Taxa de administração e performance

	31/12/2024	31/12/2023
Taxa de administração	2.398	1.076
Taxa de performance	759	156
	3.157	1.232

A Administradora faz jus a uma remuneração variável, à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, conforme tabela adiante; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") que engloba os serviços de administração, gestão e custódia, que deve ser pago diretamente a Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo ("Taxa de Administração").

Início da faixa (em R\$)	Final da faixa (em R\$)	Taxa de administração
-	150.000,00	1,30%
150.000,01	350.000,00	1,29%
350.000,01	600.000,00	1,28%
600.000,01	800.000,00	1,27%
800.000,01	1.000.000,00	1,26%
Acima de R\$1.000.000,00	-	1,25%

Ainda, o valor equivalente a até 0,05% ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, contudo, a um mínimo de R\$ 5 mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, a ser pago a terceiros.

A Taxa de Administração é calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Além de parcela da Taxa de Administração, o Gestor fará jus a uma taxa de performance a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente diretamente pelo Fundo ao Gestor. A taxa de performance é calculada conforme descrito no regulamento.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário
CNPJ: 50.352.284/0001-53
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 21 de junho de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023
Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição"). Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários pode, a critério da Gestora, de comum acordo com a Administradora, ser divulgada ao mercado a distribuição de rendimentos até o 11º dia útil do mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Divulgação de Distribuição de Rendimentos", respectivamente) e distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 12º dia útil do mês subsequente ao Mês de Competência, observado que, na Data de Distribuição relativa aos ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2024	31/12/2023
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício/período	20.565	10.654
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(943)	330
Ajuste ao valor justo de letras de créditos imobiliários (LCI)	(1)	-
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	2.290	(176)
Despesas operacionais não pagas	1	28
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	21.912	10.836
Retenção de até 5% dos rendimentos	(890)	(357)
Rendimentos declarados	21.022	10.479
Rendimentos (a distribuir)	(1.622)	(1.745)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	1.745	
Rendimentos líquidos pagos no exercício	21.145	8.734
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	8,87	5,65
% do resultado período declarado (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	95,94%	96,71%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	890	357

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas
Cotas de investimentos integralizadas

31/12/2024		31/12/2023	
R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
232.664	2.383.522	150.761	1.544.524
232.664	2.383.522	150.761	1.544.524

Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2 Emissão de novas cotas

Após a Primeira Emissão, a Administradora pode, após ouvidas as recomendações da GESTORA, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$5.000.000, para atender à política de investimentos do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ("Nova Emissão"). A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas deve ser comunicada aos cotistas formalmente pela Administradora por meio de fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 150.761 com valor unitário de R\$ 97,61, totalizando 1.544.524 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 29 de maio de 2023 e encerrada em 22 de junho de 2023. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 221, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 81.903 com valor unitário de R\$ 97,62, totalizando 838.998 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 7 de agosto de 2024 e em 31 de dezembro de 2024 ainda encontrava-se aberta. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 2.704, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, conforme instruções da Gestora.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período findo em 31 de dezembro de 2023 não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

	31/12/2024	31/12/2023
Gastos com colocação de cotas	2.925	221
	2.925	221

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo incorreu em R\$ 2.704 (2023 - R\$ 221) com gastos com colocação de cotas registrados na conta redutora do patrimônio líquido.

8.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício/período
Patrimônio líquido inicial

31/12/2024	31/12/2023
20.565	10.654
150.715	-

Adições/deduções

Cotas de investimentos integralizadas
Gastos com colocação de cotas

81.903	150.761
(2.704)	(221)
79.199	150.540

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

8,94%	7,08%
--------------	--------------

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

10. Encargos debitados ao Fundo

31/12/2024		31/12/2023	
Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	2.398	1.076	0,71%
Taxa de performance	759	156	0,10%
Outras receitas (despesas) operacionais	151	59	0,04%
3.308	1,78%	1.291	0,85%

185.519	150.679
----------------	----------------

11. 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.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

14. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 6 e 13.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário
CNPJ: 50.352.284/0001-53
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 21 de junho de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023
Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- . Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- . Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- . Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela adiante apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

31/12/2024				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	1.093	-	-	1.093
Operações compromissadas	29.050	-	-	29.050
Certificados de recebíveis imobiliários	-	179.601	-	179.601
Letras de crédito imobiliário	-	21.621	-	21.621
Total do ativo	30.143	201.222	-	231.365

31/12/2023				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de recebíveis imobiliários	-	142.446	-	142.446
Cotas de fundo de renda fixa	10.368	-	-	10.368
Total do ativo	10.368	142.446	-	152.814

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, operações compromissadas, no valor justo dos Certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário).

16. Outras informações

- 16.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 16.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.
- 16.3 A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

A alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 30 de junho de 2025.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FII's, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

- 16.4 No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve alterações no regulamento do Fundo.

17. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2024 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *