Demonstrações Financeiras

BREOF III Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia

CNPJ: 24.701.488/0001-42

(Administrado pelo Apex Asset Management Ltda.
CNPJ: 05.230.601/0001-04)

31 de dezembro de 2024 e 2023
com Relatório do Auditor Independente

BREOF III Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia
CNPJ: 24.701.488/0001-42
(Administrado pela Apex Asset Management Ltda - CNPJ: 05.230.601/0001-04)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....1

Demonstração da posição financeira.....6
Demonstração do resultado do exercício.....8
Demonstração do resultado abrangente.....9
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....10
Demonstração dos fluxos de caixa - método direto.....11
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....12

Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
BREOF III Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia
(Administrado pela Apex Asset Management Ltda - CNPJ: 05.230.601/0001-04)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do BREOF III Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia ("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 BREOF III Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia em 31 de dezembro de 2024 e 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 em Participações.

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

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 cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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.

Mensuração do valor justo das ações de companhias fechadas sem cotação em bolsa ou mercado

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía 51,70% de seu patrimônio líquido representado por investimento em ações de companhias fechadas no montante de R$100.734 mil, sem cotação em bolsa ou mercado ativo, mensuradas pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico-financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros dados e premissas, taxas de desconto, período de desconto e fator de desconto. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo dessas ações e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico-financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria tratou esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das ações de companhias fechadas, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas; (b) a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das premissas utilizados na preparação destes documentos, incluindo taxas de crescimento, taxas de desconto, projeções, dentre outros, conforme fornecidos pela Administradora do Fundo; (c) a análise da exatidão dos cálculos aritméticos e matemáticos do modelo de projeções e a comparação do valor justo das ações de companhias fechadas sob avaliação; (d) o exame de informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas; (e) a avaliação da objetividade e competência da Administradora do Fundo; (f) analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados verificados no mercado; e (g) revisão da adequação das divulgações do Fundo sobre o assunto, incluídas nas demonstrações financeiras. E a avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo conforme nota explicativa.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o investimento em ações de companhias fechadas, 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.

Shape the future
with confidence

Mensuração do valor justo do saldo a receber pela venda das debêntures conversíveis em ações

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía 44,43% de seu patrimônio líquido representado por saldo de outros ativos a receber no montante de R$86.566 mil decorrente da venda de debênture conversíveis em ações, para os quais o montante de R$70.244 mil refere-se ao valor de contraprestação fixa, e R$16.322 mil refere-se o valor variável de contraprestação estimado através de fluxo de caixa descontado, considerando a taxa livre de risco. Devido ao fato da determinação do valor justo desses ativos financeiros estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria tratou esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação das premissas utilizadas para a contraprestação variável, tais como revisão metodológica das premissas operacionais, de mercado e financeiras utilizadas, bem como o recálculo desses montantes. A análise com o auxílio de nossos especialistas da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação. E a avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo conforme nota explicativa 6.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do saldo a receber pela venda das debêntures conversíveis em ações, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas no que se referem à avaliação da mensuração são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Shape the future
with confidence

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 detecta 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 Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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.

Shape the future
with confidence

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, 16 de maio de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC SP-209240-O

BREOF III - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MULTIESTRATÉGIA
(CNPJ: 24.701.488/0001-42)
(Administrado pela Apex Asset Management Ltda - CNPJ: 05.230.601/0001-04)

Demonstração da posição financeira
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores em milhares de reais, exceto as quantidades)

	Nota explicativa	31/12/2024			31/12/2023		
		Quantidades	Valor contábil	% s/PL do fundo	Quantidades	Valor contábil	% s/PL do fundo
Ativo Circulante			**18.467**	**9,48%**		**6.627**	**4,42%**
Caixa e equivalente de caixa			**7.634**	**3,92%**		**11**	**0,00%**
Disponibilidades			**-**	**0,00%**		**4**	**0,00%**
Depósito à vista			-	0,00%		4	0,00%
Cotas de fundos de investimentos		**5.490**	**7.634**	**3,92%**	**-**	**7**	**0,00%**
Cotas de fundos de investimento Renda Fixa	4	5.490	7.634	3,92%	-	7	0,00%
Outros ativos		**-**	**10.833**	**5,56%**	**-**	**6.616**	**4,41%**
Vendas a receber sobre vendas debêntures - BRDU Urbanismo S.A.	6	-	10.833	5,56%		6.616	4,41%
Realizável a longo Prazo			**176.467**	**90,56%**		**143.479**	**95,68%**
Ações de companhia		**70.578.928**	**100.734**	**51,70%**	**52.078.928**	**48.028**	**32,03%**
Ações de capital fechado	5	70.578.928	100.734	51,70%	52.078.928	48.028	32,03%
			75.733	**38,87%**		**95.451**	**63,65%**
Outros ativos			**-**	**0,00%**		**2**	**0,00%**
Earn-out BRDU Urbanismo S.A.	6		16.322	8,38%		34.010	22,68%
Vendas a receber sobre vendas debêntures - BRDU Urbanismo S.A.	6		59.411	30,49%		61.439	40,97%
Total do ativo			**194.934**	**100,05%**		**150.106**	**100,09%**
Passivo circulante							
Outras obrigações			**76**	**0,04%**		**108**	**0,07%**
Taxa de administração	10		41	0,02%		41	0,03%
Auditoria e custódia			35	0,02%		67	0,04%
Realizável a Longo Prazo			**-**	**0,00%**		**45**	**0,03%**
Obrigações a pagar			-	0,00%		45	0,03%
Total do passivo			**76**	**0,04%**		**153**	**0,10%**
Patrimônio líquido			**194.858**	**100,01%**		**149.953**	**99,99%**
Total do passivo e patrimônio liquido			**194.934**	**100,05%**		**150.106**	**100,10%**

As notas explicativas da administradora são partes integrante das demonstrações financeiras

BREOF III - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MULTIESTRATÉGIA
(CNPJ: 24.701.488/0001-42)
(Administrado pela Apex Asset Management Ltda - CNPJ: 05.230.601/0001-04)

Demonstração do resultado do exercício
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores em milhares de reais, exceto as quantidades)

	Nota explicativa	31/12/2024	31/12/2023
Ações de companhias investidas		**33.951**	**(586)**
Resultado com valor justo das ações de companhias investidas	5	33.951	(586)
Resultado com outros Ativos Financeiros		**(4.561)**	**3.250**
Resultado com cotas de fundos de investimento Renda Fixa	4	2.191	7
Apropriação de rendimentos renda fixa		-	114
Resultado com valor justo das negociações com debêntures	6	(17.688)	74
Receita financeira sobre vendas de debêntures a receber	6	10.936	3.055
Demais despesas/receitas		**(660)**	**(938)**
Taxa de administração	10	(494)	(509)
Consultoria e assessoria	11	(26)	-
Serviços contratados pelo fundo	11	-	(358)
Auditoria e custódia	11	(106)	(49)
Taxa de fiscalização CVM	11	(30)	(22)
Outras despesas	11	(4)	-
Resultado do exercício		**28.730**	**1.726**

As notas explicativas da administradora são partes integrante das demonstrações financeiras

BREOF III - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MULTIESTRATÉGIA

(CNPJ: 24.701.488/0001-42)

(Administrado pela Apex Asset Management Ltda - CNPJ: 05.230.601/0001-04)

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores em milhares de reais, exceto as quantidades)

	31/12/2024	31/12/2023
Resultado do exercício	**28.730**	**1.726**
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente do exercício	**28.730**	**1.726**

As notas explicativas da administradora são partes integrante das demonstrações financeiras

BREOF III - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MULTIESTRATÉGIA
(CNPJ: 24.701.488/0001-42)
(Administrado pela Apex Asset Management Ltda - CNPJ: 05.230.601/0001-04)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores em milhares de reais, exceto as quantidades)

	Nota Explicativa	Quantidade de cotas	Capital Integralizado	Amortização de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2022		**175.068**	**190.870**	**(1.500)**	**(37.276)**	**152.094**
Integralização de cotas		76	76	-	-	76
Amortização de cotas		-	-	(3.943)	-	(3.943)
Resultado do exercício		-	-	-	1.726	1.726
Saldo em 31 de dezembro de 2023		**175.144**	**190.946**	**(5.443)**	**(35.550)**	**149.953**
Integralização de cotas			34.175	-	-	34.175
Amortização de cotas		-	-	(18.000)	-	(18.000)
Resultado do exercício		-	-	-	28.730	28.730
Saldo em 31 de dezembro de 2024		**175.144**	**225.121**	**(23.443)**	**(6.820)**	**194.858**

As notas explicativas da administradora são partes integrante das demonstrações financeiras

BREOF III - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MULTIESTRATÉGIA
(CNPJ: 24.701.488/0001-42)
(Administrado pela Apex Asset Management Ltda - CNPJ: 05.230.601/0001-04)

Demonstração do fluxo de caixa - método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores em milhares de reais, exceto as quantidades)

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimento de cotas de fundos de investimento de renda fixa	2.191	7
Apropriação de Rendimentos de renda fixa	-	114
Pagamento de taxa de administração	(494)	(495)
Pagamento de consultoria e assessoria	(26)	-
Pagamento de auditoria e custódia	(138)	(102)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(30)	(22)
Pagamento diversos	(4)	(4)
Outras receitas	2	(1)
Caixa líquido das atividades operacionais	**1.501**	**(861)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Compra de ações de empresas investidas	(18.500)	-
Venda de ações de empresas investidas	-	600
Pagamento de capital a integralizar	(300)	(1)
Recebimento de debêntures com correção de juros	8.746	
Caixa líquido das atividades de investimento	**(10.054)**	**599**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	34.176	76
Amortização de cotas	(18.000)	(3.943)
Caixa líquido das atividades de financiamentos	**16.176**	**(3.867)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**7.623**	**(4.129)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	11	4.140
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	7.634	11
Saldo de variação liquida de caixa e equivalentes de caixa	**7.623**	**(4.129)**

As notas explicativas da administradora são partes integrante das demonstrações financeiras

BREOF III Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia
(CNPJ: 24.701.488/0001-42)
(Administrado pela Apex Asset Management Ltda - CNPJ: 05.230.601/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto Operacional

O BREOF III Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia ("Fundo"), iniciou suas atividades em 01 de agosto de 2016 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 12 anos, contados da data do registro do Fundo na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), podendo ser prorrogado mediante proposta do gestor e aprovação pela assembleia geral, observado o quórum de deliberação de que trata o regulamento.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, residentes ou não no Brasil.

A gestão da carteira do Fundo compete à Pátria - VBI Asset Management Ltda.

O Fundo tem como objetivo preponderante do Fundo obter rendimentos de longo prazo para seus cotistas mediante a aquisição de valores mobiliários.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia do administrador ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), e estão sujeitas a riscos de investimento, incluindo possibilidade de perda do principal investido.

A gestão de riscos do administrador tem suas políticas aderentes as melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa n° 8.

A Instrução CVM 579 de 30 de agosto de 2016 ("ICVM 579"), classifica os Fundos de Investimento em Participações em duas diferentes categorias: entidades de investimento ou não entidade de investimento.

A Administração do Fundo, com base na Instrução CVM nº 579, avaliou e classificou o Fundo como "Entidade de Investimento" e por esse motivo elabora exclusivamente demonstrações financeiras individuais. A classificação foi definida considerando-se os seguintes julgamentos e premissas aplicáveis às entidades de investimentos, conforme definido pela referida norma:

O Gestor tem plena discricionariedade para decidir e implementar a estratégia do Fundo e suas diretrizes de investimentos, e é autorizado pela CVM para o exercício profissional da atividade de Administração de Fundos de acordo com o Ato Declaratório nº 10.376 de 5 de maio de 2009;

(i) O objetivo do Fundo é obter retornos significativos e valorização de capital a longo prazo por meio de investimento em valores mobiliários de emissão de companhias abertas ou fechadas;

(ii) O Regulamento estabelece que os valores mobiliários e os outros ativos deverão ser avaliados de acordo com seu valor justo;
(iii) O regulamento do Fundo concede ao administrador discricionariedade para decidir e implementar, a seu exclusivo critério, a estratégia e diretrizes de desinvestimento do Fundo nas sociedades investidas e estabelece os procedimentos a serem adotados para tal.

Adicionalmente, o administrador do Fundo considerou as características típicas de entidade de investimento para a classificação do Fundo:

(i) O Fundo possui mais de um investimento, direta ou indiretamente;

(ii) O Fundo possui mais de um cotista, direta ou indiretamente;
(iii) Os cotistas não influenciam ou não participam da administração das entidades investidas ou não são partes ligadas aos administradores dessas entidades;

O Fundo possui investimento em entidades nas quais os cotistas não possuíam qualquer relação societária, direta ou indiretamente, previamente ao investimento do Fundo.

A ausência de uma ou mais características típicas citadas acima, entretanto, não desqualifica um Fundo da categoria de entidade de investimento. De acordo com a ICVM 579, o Administrador ainda poderá determinar que o Fundo se qualifica como entidade de investimento a partir da análise dos efeitos econômicos agregados de suas operações, mesmo que uma ou mais características mencionadas acima não estejam presentes.

2. Elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento em participações, as quais se configuram em diretrizes contábeis emanadas da legislação societária brasileira, considerando inclusive aspectos contábeis que são específicos para os diferentes segmentos do mercado, conforme disciplinado pelas normas previstas, especificamente nas Instruções CVM nº 579 e Resolução CVM nº 175, bem como demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram aprovadas pela Administração em 16 de maio de 2025.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apuração do resultado

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, e cotas de fundos de investimento que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor, com prazo de resgate não superior a 90 dias a partir da data de aplicação.

c) Cotas de fundo de investimento

As aplicações em cotas de fundo de investimento são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do Fundo onde os recursos são aplicados.

d) Ações de companhias fechadas sem cotação em bolsa ou mercado organizado

As ações de companhia de capital fechado, sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado são registradas inicialmente pelo seu respectivo valor de aquisição e ajustadas periodicamente pelo seu valor justo nos termos da Instrução CVM nº 579. Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos na Demonstração do Resultado do exercício na rubrica "Resultado com valor justo das ações de companhias investidas".

e) Dividendos e juros de capital próprio

Os dividendos e juros sobre o capital que venham a ser distribuídos a qualquer tempo pelas Companhias Investidas serão incorporados ao resultado do Fundo no momento do seu recebimento e registrado na conta de "Dividendos e juros de capital próprio".

f) Moeda funcional

A moeda funcional do Fundo é o Real, a mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

g) Obrigações e julgamentos ou estimativas

A elaboração das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil requer que sejam utilizados premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como a avaliação dos investimentos nas ações de companhias fechadas e nas debêntures conversíveis em ações. A liquidação dessas transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados, devido a imprecisões inerentes ao processo de sua determinação.

h) Debêntures conversíveis em ações

As debêntures conversíveis em ações são contabilizadas pelo valor justo das sociedades investidas ao qual poderá ser realizada pela Gestora e validada pela Administradora ou por terceiro independente contratado, pela Administradora, em nome do Fundo, para confecção de laudo de avaliação. O valor justo dessas debêntures irá refletir as condições de mercado no momento de sua mensuração, entendido como a data de apresentação das demonstrações financeiras do Fundo.

i) Valores a receber com venda de debêntures

As parcelas a receber oriundas de venda de debêntures, estão sendo atualizadas conforme premissas de remuneração determinadas no contrato de venda e apresentadas na nota explicativa 6. O valor de juros oriundo está sendo contabilizado na rubrica de "lucro nas vendas de ações".

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o caixa e equivalentes de caixa estavam assim representados:

Caixa e equivalentes de caixa	31/12/2024	31/12/2023
Disponibilidades	-	4
Cotas de Fundos de Investimento (i)	7.634	7
Total de caixa e equivalentes de caixa	**7.634**	**11**

(i) As aplicações em cotas de fundo de investimento do BRL Referenciado DI LP possuem liquidez diária. O Fundo detém 6 cotas escriturais do Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Referenciado DI Longo Prazo. Os Fundos têm por objetivo aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa", os quais apliquem no mínimo 95% de sua carteira em (i) títulos púbicos federais; (ii) títulos privados de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituição financeira; e (iii) operações compromissadas, observado que a rentabilidade do Fundo será impactada pelos custos e despesas do Fundo, inclusive taxa de administração, se houver.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 ocorreu a apropriação de resultado com cotas de fundos no montante de R$ 2.191 (R$ 7 em 2023).

5. Ações de companhias fechadas sem cotação em bolsa ou mercado organizado

O Fundo possui investimento em entidade controlada em conjunto com participação no capital social de empresa sem cotação em Bolsa de Valores, conforme demonstrado abaixo:

Companhias investidas	31/12/2024			31/12/2023		
	Quantidade	Valor justo	%PL da companhia	Quantidade	Valor justo	%PL da companhia
Breof Empreendimentos Residenciais III S.A.	20.500.600	14.766	100,00%	6.000.600	(45)	100,00%
Corporate Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50.078.328	85.968	100,00%	46.078.328	48.028	100,00%
Total	**70.578.928**	**100.734**		**52.078.928**	**47.983**	

Movimentações das ações no exercício

Movimentações de 31 de dezembro de 2024

Companhia Investida	Valor justo em 31/12/2023	Aumento de Capital	Redução de capital	Capital a integralizar	Ajuste a valor justo	Valor justo em 31/12/2024
Breof Empreendimentos Residenciais III S.A.	(45)	14.800	-	-	11	14.766
Corporate Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48.028	4.000	-	-	33.940	85.968
Total	**47.983**	**18.800**	**-**	**-**	**33.951**	**100.734**

Movimentações de 31 de dezembro de 2023

Companhia Investida	Valor justo em 31/12/2022	Aumento de Capital	Redução de capital	Capital a integralizar	Ajuste a valor justo	Valor justo em 31/12/2023
Breof Empreendimentos Residenciais III S.A.	1.327	500	(800)	(300)	(772)	(45)
Corporate Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda.	47.842	-	-	-	186	48.028
Total	**49.169**	**500**	**(800)**	**(300)**	**(586)**	**47.983**

Breof Empreendimentos Residenciais III S.A.
A Breof Empreendimentos Residências III S.A. é uma sociedade por ações sem negociação em bolsa ou mercado organizado, com prazo e duração indeterminado, regida por seu estatuto social e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis. A companhia tem sede na cidade de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, podendo, por deliberação do conselho de administração, abrir, transferir e extinguir filiais, agências, escritórios e quaisquer outros estabelecimentos em qualquer parte do território nacional.

A Companhia tem por objetivo a compra, a venda e a locação de bens próprios móveis ou imóveis e participação no capital e lucros de outras empresas nacionais ou estrangeiras na condição de acionista, sócia, titular de debêntures ou partes beneficiárias, em caráter permanente ou temporário como controlada ou minoritária.

Conforme ata de assembleia geral extraordinária realizada em 18 de dezembro 2023 foi deliberado o aumento do capital social, totalmente integralizado, de R$5.501 (cinco milhões, quinhentos mil e seiscentos reais) para R$6.001 (seis milhões e seiscentos reais), com um aumento efetivo, portanto, de R$500 (quinhentos mil reais), mediante a emissão de 500.000 (quinhentas mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R$1,00 (um real) por ação.

Em 24 de fevereiro de 2023 deliberou-se a redução de capital da Companhia, de R$6.300 para R$5.500, mediante o cancelamento de 800.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, de titularidade do acionista BREOF III - Fundo de Investimento em Participações, devendo ser entregue, em contrapartida às ações canceladas, a quantia em moeda corrente nacional no montante de R$800. O montante de R$600 foi pago durante o exercício de 2023.

Em 18 de dezembro de 2023, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária o aumento de capital da Companhia de R$500, mediante a emissão de 500 ações, ordinárias, nominativas e sem valor nominal de R$1 real por ação. O saldo de R$200 da redução de capital ocorrida em fevereiro foi capitalizado com o aumento de capital, restando o saldo de R$300 a integralizar em 31 de dezembro de 2023.

Conforme ata de assembleia geral extraordinária realizada em 06 de junho 2024 foi deliberado o aumento do capital social, totalmente integralizado, de R$ 6.001 para R$ 20.501, com um aumento efetivo, portanto, de R$ 14.500, mediante a emissão de 14.500.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R$1,00 (um real) por ação.

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social subscrito está composto por 20.500.600 ações ordinárias nominativas (R$ 6.000.600 em 2023) ações ordinárias nominativas, totalmente integralizadas.

A Breof Empreendimentos Residenciais III S.A. teve suas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 examinadas por auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria datado de 17 de abril de 2025, sem modificação de opinião.

Corporate Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda.
A Corporate Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda. é uma sociedade limitada que tem por objeto (i) o desenvolvimento de empreendimento imobiliário; (ii) a compra, venda, locação e administração de bens próprios, móveis ou imóveis; (iii) a participação no capital e nos lucros de outras empresas nacionais ou estrangeiras na condição de acionista, sócia ou quotista, titular de debêntures ou partes beneficiárias, em caráter permanente ou temporário, como controladora ou minoritária.

Na 1ª ACS da Corporate Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda., realizada em 14 de setembro de 2022, a antiga cotista da sociedade cede ao Fundo a título oneroso, a totalidade de sua participação, representada por 1.000 quotas no valor de R$1,00 (um real) cada uma.

Na mesma data, o Fundo deliberou pela integralização de 46.076.328,00 novas cotas a R$50.492, mediante a entrega de 90.000.000 (noventa milhões) de quotas de emissão da MAR Monaco Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda.

Todas as quotas emitidas pela Sociedade nesta data ou futuramente, bem como os direitos a ela relacionados foram alienadas fiduciariamente em favor da Opea Securitizadora S.A sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo Estado de São Paulo na Rua Hungria 1.240, 6º andar, conjunto 62 Jardim Europa, cep 01455-00 inscrita no CNPJ/ME sob 02.773.542/0001-22 (Securitizadora) para garantir o pagamento das obrigações assumidas pela Sociedade, no âmbito da emissão de notas comerciais da 1ª (primeira) emissão da Sociedade do cumprimento de todas as obrigaçoes, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, por força do “Instrumento Particular de Escritura da 1º (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, em Série Única, para colocação privada, da Corporate Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda.”

Conforme 3ª ACS da Corporate Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda., realizada em 11 de junho de 2024, foi deliberado o aumento do capital social, totalmente integralizado, de R$ 46.078 para R$ 50.078, com um aumento efetivo, portanto, de R$ 4.000, mediante a emissão de 4.000.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R$1,00 (um real) por ação.

Em 31 de dezembro de 2024, o capital social subscrito está composto por 50.078.328 ações ordinárias nominativas ações ordinárias nominativas, parcialmente integralizadas.

A Corporate Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda. teve suas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 examinadas por auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria datado de 06 de maio de 2025, sem modificação de opinião.

5.1. Política de distribuição de resultados

Os dividendos, juros sobre capital próprio, bonificações e quaisquer outras remunerações que venham a ser distribuídas em benefício do Fundo, por conta de seus investimentos nos valores mobiliários e outros ativos, serão incorporados ao patrimônio líquido do Fundo e serão considerados para fins de pagamento de parcelas de amortização aos cotistas.

5.2. Avaliação do valor justo

Conforme descrito na nota explicativa Nº 1, o Fundo foi classificado como "Entidade de Investimento" e em virtude disso, seus investimentos nas companhias investidas em 31 de dezembro de 2024 estão registrados pelo seu valor justo no montante de R$ 100.734 (R$ 47.083 em 2023).

Para fins de encerramento de exercício social, os investimentos foram reavaliados em atendimento às normas aplicáveis, tendo sido registrado no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, um resultado positivo líquido de R$ 33.951 (R$ 586 em 2023) apresentado na "Demonstração do resultado" na rubrica "Resultado com valor justo das ações de companhia investida".

Segue abaixo detalhes da mensuração do valor justo para as investidas:

Breof Empreendimentos Residenciais III S.A.
A avaliação econômico-financeira do valor justo da Companhia Investida foi elaborada pela Binswanger Brazil com data de opinião de 30 de setembro de 2024.

A Binswanger Brazil é uma empresa sediada na Rua Libero Badaró, 377 - 8º Andar, Centro, São Paulo, CEP 01009-909. A Binswanger é uma organização internacional de consultoria imobiliária com mais de 80 anos de tradição. Criada nos Estados Unidos em 1931, a companhia assiste a clientes corporativos em mais de 100 países, nos cinco continentes. Oferece soluções imobiliárias e projetos personalizados para atender a todas as etapas dos processos imobiliários de seus parceiros de negócio.

A identificação dos ativos foi feita com base nos saldos informados no balanço patrimonial da Breof Empreendimentos Residenciais III S.A.

A avalição mensurada pelo valor justo com base no valor patrimonial contábil da investida, em razão da inexistência de mercado ativo ou de transações comparáveis que permitam a determinação de um valor justo mais representativo.

De acordo com os procedimentos efetuados, o valor do patrimônio líquido ao valor justo da companhia para a data-base de 31 de dezembro de 2024, é de R$ 14.766 (resultado negativo de R$ 45 em 2023).

Corporate Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda.
A avaliação econômico-financeira do valor justo da Companhia Investida foi elaborada pela Binswanger Brazil com data de opinião de 30 de setembro de 2024.

A Binswanger Brazil é uma empresa sediada na Rua Libero Badaró, 377 - 8º Andar, Centro, São Paulo, CEP 01009-909. A Binswanger é uma organização internacional de consultoria imobiliária com mais de 80 anos de tradição. Criada nos Estados Unidos em 1931, a companhia assiste a clientes corporativos em mais de 100

países, nos cinco continentes. Oferece soluções imobiliárias e projetos personalizados para atender a todas as etapas dos processos imobiliários de seus parceiros de negócio.

A identificação dos ativos foi feita com base nos saldos informados no balanço patrimonial da Corporate Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A avalição mensurada pelo valor justo com base no valor patrimonial contábil da investida, em razão da inexistência de mercado ativo ou de transações comparáveis que permitam a determinação de um valor justo mais representativo.

De acordo com os procedimentos efetuados, o valor do patrimônio líquido ao valor justo da companhia para a data-base de 31 de dezembro de 2024, é de R$85.968 (R$ 48.028 em 2023).

6. Outras contas a Receber

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possuí saldo a receber decorrente da venda das debêntures conversível em ações conforme demonstrado abaixo:

Tipo	Saldo em 31/12/2023	Parcelas mensais com correção	Atualização monetária	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2024
Preço de aquisição (i)	68.055	(8.746)	10.936	-	70.244
Contraprestação variável – Earn-out (ii)	34.010	-	-	(17.688)	16.322
Total	**102.065**	**(8.746)**	**10.936**	**(17.688)**	**86.566**

Curto Prazo	10.833
Longo Prazo	75.733

Movimentações de 31 de dezembro de 2023

Tipo	Saldo em 31/12/2022	Venda das debentures	Atualização monetária	Saldo em 31/12/2023
Preço de aquisição (i)	-	65.000	3.055	68.055
Contraprestação variável – Earn-out (ii)	-	34.010	-	34.010
Total	**-**	**99.010**	**3.055**	**102.065**

Curto Prazo	6.816
Longo Prazo	95.449

(i) Preço de aquisição

Conforme instrumento particular de constituição de cessão fiduciária de direitos creditórios em garantia e outras avenças, realizado em 02 de agosto de 2023, firmado entre o fundo como cessionária, a BRDU Urbanismo como cedente, e a JFG Construções e Participações Ltda como interveniente anuente, foi acordado a venda de 100% (cem por cento) das ações de emissão da companhia. O fundo terá direito ao recebimento de R$ 65.000, a ser pago pela compradora e/ou pelos garantidores, de forma solidária em 72 parcelas mensais, vencendo a primeira em 10 de junho de 2024, e a última em 10 de maio de 2031.

As parcelas mensais do preço de aquisição incidirão juros remuneratórios equivalentes a 9% (nove por cento) ao ano, a partir de 2 de agosto de 2023, nos termos do contrato de compra e venda, sendo que foi apropriado o montante de R$ 10.936, registrado contabilmente na “Receita financeira sobre vendas de debêntures a receber”.

(ii) Earn-out

Preço Complementar:
Total da dívida: 35% (trinta e cinco por cento) de qualquer montante distribuído ou pago, a qualquer título, pelas SPE à companhia, à compradora ou às partes relacionadas (conforme definido no contrato de compra e venda) à compradora, desde a data do atingimento do gatilho (conforme definido no contrato de compra e venda) até a respectiva data de pagamento;

Prazo e forma de pagamento:

- O preço complementar deverá ser pago mensalmente, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento das distribuições pela compradora e/ou suas partes relacionadas (ou, caso haja discordância com relação ao atingimento do gatilho, dentro de 5 (cinco) dias úteis contados da determinação final da ocorrência do gatilho, nos termos do contrato de compra e venda), mediante transferência eletrônica de recursos imediatamente disponíveis, em moeda corrente nacional, para a conta bancária do fundo (conforme definido no contrato de compra e venda);

- Atualização monetária: não aplicável;

- Remuneração: não aplicável;

- Pagamento antecipado: não aplicável;

- Encargos Moratórios: sobre o valor devido e não pago incidirá multa de 2% (dois por cento), bem como de correção monetária pela variação positiva do IPCA e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês calculado pro rata die, desde a data em que tal valor era devido até a data do seu efetivo e integral pagamento.

Para avaliação atual da dívida, foi utilizado o metódo de fluxo de caixa descotado, com base em 30 de setembro de 2024, projetado até junho de 2040.

Premissas utilizadas

Beta realavancado: 1,59
Taxa livre de risco: 4,49% a.a.
Risco país: 4,40% a.a.
Risco de mercado: 9,00% a.a
Pêmio de risco: 1,07% a.a.
WACC: 15,5%

O resultado da avalição do valor justo para 31 de dezembro de 2024 foi de R$ 16.332 (34.010 em 31 de dezembro de 2023), gerando uma perda no resultado de R$ 17.688 em 31 de dezembro de 2024.

7. Riscos

Em vista da natureza do investimento em participações e da política de investimento do Fundo, os cotistas do Fundo devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo. Para tanto, ao ingressar no Fundo, o cotista declarará expressamente que tem ciência destes riscos, sendo que tal declaração constará do compromisso de investimento.

Seguem os principais riscos os quais o Fundo está sujeito, descritos abaixo.

Risco de crédito: consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento de juros e/ou principal pelos emissores dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo;

Risco de liquidez: consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, o Fundo poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez e aos riscos associados aos referidos ativos, que podem, inclusive, obrigar o Fundo a aceitar descontos nos seus respectivos preços, de forma a realizar sua negociação em mercado. Estes fatores podem prejudicar o pagamento de amortizações e outros valores aos cotistas, nos termos do regulamento do Fundo;

Risco de mercado: consiste no risco de flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações políticas, econômicas e fiscais. Essas oscilações de preço podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas;

Risco relacionado à liquidez das cotas: o Fundo, constituído sob forma de condomínio fechado, não admite o resgate de suas cotas a qualquer momento. A amortização das cotas será realizada à medida que o Fundo tenha disponibilidade para tanto, ou na data de liquidação do Fundo. Além disso, o mercado secundário de cotas de fundos de investimento é muito pouco desenvolvido no Brasil, havendo o risco para os cotistas que queiram se desfazer dos seus investimentos no Fundo, de não conseguir negociar suas cotas em mercado secundário em

função do potencial do potencial ausência de compradores interessados. Assim, em razão da baixa liquidez das cotas, os cotistas poderão ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas e/ou poderão obter preços reduzidos na venda de suas cotas;

Riscos relacionados à amortização de cotas: os recursos gerados pelo Fundo serão provenientes dos rendimentos, dividendos e outras bonificações que sejam atribuídas aos valores mobiliários e ao retorno do investimento nas sociedades investidas e nos outros ativos. A capacidade do Fundo de amortizar as cotas está condicionada ao recebimento, pelo Fundo, dos recursos acima citados;

Risco de patrimônio negativo: as eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelos cotistas, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo;

Risco de concentração dos investimentos do Fundo: quanto maior a concentração dos investimentos do Fundo em uma única ou poucas sociedades investidas, maior será a vulnerabilidade do Fundo em relação ao risco de tais sociedades investidas. O Fundo pode aplicar todo o seu patrimônio em ativos emitidos por uma única sociedade investida;

Riscos relacionados às sociedades investidas e suas investidas: por ser um investimento caracterizado pela participação nas sociedades investidas, todos os riscos a que cada uma das sociedades investidas estiver sujeita no decorrer da existência do Fundo poderá afetar o Fundo;

Os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelos cotistas;

A carteira estará concentrada em valores mobiliários de emissão das sociedades investidas. Não há garantias de (i) bom desempenho das sociedades investidas, (ii) solvência das sociedades investidas e/ou (iii) continuidade das atividades das sociedades investidas. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados da carteira e o valor das cotas;

Não obstante a diligência e o cuidado do administrador e do gestor, os pagamentos relativos aos valores mobiliários de emissão das sociedades investidas, como dividendos, juros e outras formas de remuneração/bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional das sociedades investidas, ou, ainda, outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos;

Os investimentos nas sociedades investidas envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho das sociedades investidas acompanhe pari passu o desempenho médio de tal setor. Adicionalmente, ainda que o desempenho das sociedades investidas acompanhe o desempenho das empresas do setor, não há garantia de que o Fundo e os seus cotistas não experimentarão perdas;

Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há garantias de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de acionista ou quotista das sociedades investidas ou de adquirente ou alienante de ações ou outros

valores mobiliários de emissão das sociedades investidas. Mesmo que o Fundo consiga exercer tais direitos, não há garantia de que os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou, ainda, de que serão obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a rentabilidade da carteira do Fundo;

Os investimentos do Fundo poderão ser feitos em companhias fechadas, as quais, embora tenham de adotar as práticas de governança indicadas no regulamento e na legislação vigente, não estão obrigadas a observar, com relação à divulgação de suas informações ao mercado e a seus acionistas, as mesmas regras aplicáveis a companhias de capital aberto. Nesse sentido, o Fundo pode enfrentar dificuldades quanto (i) ao bom acompanhamento das atividades e resultados da companhia e (ii) à correta decisão sobre a liquidação do investimento, o que pode afetar o valor da carteira e das cotas;

Os investimentos do Fundo poderão ser feitos em sociedades capital semente e/ou em companhias emergentes, as quais poderão se encontrar em estágio inicial de atividades, o que aumenta o risco inerente ao investimento. Além disso, tais sociedades estão dispensadas, total ou parcialmente, das práticas de governança indicadas no regulamento e na legislação vigente, não estando obrigadas a observar, com relação à divulgação de suas informações ao mercado e a seus acionistas/cotistas, as mesmas regras aplicáveis a companhias de capital aberto. Nesse sentido, o Fundo pode enfrentar dificuldades quanto (i) ao bom acompanhamento das atividades e resultados da sociedade e (ii) à correta decisão sobre a liquidação do investimento, o que pode afetar o valor da carteira e das cotas;

Responsabilização por passivos das sociedades investidas: nos termos da regulamentação aplicável, o Fundo deverá participar do processo de tomada de decisões estratégicas das sociedades investidas. Tal participação, em razão da responsabilidade a ela inerente, pode sujeitar o Fundo a reivindicações a que ele não estaria sujeito se fosse apenas um investidor passivo. Por exemplo, caso uma sociedade investida tenha sua falência decretada ou sua personalidade jurídica desconsiderada, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, resultando em prejuízo aos cotistas. Além disso, apesar de a legislação brasileira estabelecer requisitos para a desconsideração da personalidade jurídica, há casos em que o poder judiciário, notadamente a justiça do trabalho, atribui aos acionistas ou cotistas a responsabilidade por passivos de uma sociedade independentemente da caracterização de tais requisitos e independentemente da participação de cada acionista ou quotista no capital social e/ou na administração da sociedade. Em tais hipóteses, não há garantia de que o Fundo terá êxito na defesa de seus interesses, podendo haver prejuízos para o Fundo e seus cotistas;

Outros riscos: o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao seu controle, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos integrantes da carteira, alteração na política monetária, alteração na política fiscal, aplicações ou amortizações significativas, os quais, se materializados, poderão acarretar perdas ao Fundo e aos cotistas.

Gerenciamento de riscos: a administradora privilegia, como forma de controle de riscos, decisões tomadas em seus comitês institucionais, que ponderam sobre os controles realizados pelas equipes e, eventualmente, decidem sobre medidas a serem tomadas. Através desses comitês, são traçadas as diretrizes a serem seguidas pelos fundos, visando administrar a exposição a riscos. O cumprimento da política de investimento, e consequentemente os riscos envolvidos nos investimentos, é monitorado pelos comitês institucionais, visando conhecer, limitar e mitigar os riscos inerentes. A governança estabelecida não caracteriza a eliminação total dos fatores de risco a que o Fundo está sujeito. Apesar da administradora utilizar técnicas e procedimentos para

manter o acompanhamento de risco, acontecimentos eventuais e inesperados podem impactar negativamente a performance do Fundo.

8. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo somente poderá operar no mercado de derivativos para fins de proteção patrimonial. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não realizou transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

9. Período de Investimento

O Fundo tem um período de investimentos em Valores Mobiliários (“Período de Investimento”) que se iniciou na data do registro de funcionamento do Fundo na CVM09, por até 8 (oito) anos.

10. Remuneração da Administração

Taxa de administração

As remunerações da administradora e do gestor, somadas, compreenderão a taxa de administração global do Fundo e são calculadas da seguinte forma: (i) observado o disposto no regulamento do Fundo, pela administração do Fundo, a administradora faz jus à taxa de administração de 0,22% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo;

Caso a taxa de administração calculada represente valor inferior a R$25 em qualquer mês, a taxa de administração devida no referido mês corresponde a R$25, observado que referido valor é corrigido, anualmente, a contar da data de transferência à administradora, pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) acumulado no período anterior, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía em taxa de administração a pagar o valor de R$ 41 (R$ 41 em 2023).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram apropriadas despesas no valor de R$ 494 (R$ 283 em 2023).

11. Encargos debitados ao Fundo

Taxas e encargos sobre patrimônio líquido médio do exercício:

Encargos debitados do Fundo	31/12/2024		31/12/2023	
	R$	% PL médio	R$	% PL médio
Consultoria e assessoria	(26)	0,01%	-	0,00%
Serviços contratados pelo fundo	-	0,00%	(358)	0,24%
Auditoria e custódia	(106)	0,06%	(49)	0,03%
Taxa de administração	(494)	0,27%	(509)	0,34%
Taxa de fiscalização CVM	(30)	0,02%	(22)	0,01%
Outras despesas	(4)	0,00%	-	0,00%
Total Geral	(660)	**0,36%**	(938)	**0,62%**

O percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício de 31 de dezembro 2024, no montante de R$ 185.669 (R$ 149.223 em 2023).

12. Classe de Cotas

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de cotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Quotas estão descritos nas cláusulas oitava e nona do regulamento do Fundo, bem como nos suplementos referentes a cada emissão de cotas.

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio. Todas as cotas farão jus a pagamentos de amortizações em iguais condições. Será atribuído a cada cota o direito a um voto na Assembleia Geral de Cotista.

Em 31 de dezembro de 2024 as cotas correspondiam a 240.020,56393450 (205.844,56393450 em 2023) cotas contabilizadas ao valor de R$ 194.859 (R$ 149.953 em 2023).

13. Emissão, resgates, amortização e integralização de cotas

Emissão

As cotas de cada emissão deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta restrita, conforme prazo estabelecido no suplemento referente a cada emissão de quotas. As quotas que não forem subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta restrita serão canceladas pelo administrador.

O Fundo não estabelece patrimônio mínimo inicial para funcionamento, podendo iniciar suas atividades e realizar investimentos nas sociedades alvo mediante a subscrição de qualquer número de cotas.

No exercício de 31 de dezembro de 2024 houveram as emissões de 34.716 novas cotas (76 em 2023).

Resgates de cotas
Não haverá resgate de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo ou de sua liquidação.

Amortização de cotas
Para fins de amortização de cotas, será considerado o valor da cota do dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, correspondente à divisão do patrimônio líquido pelo número de cotas emitidas e em circulação, ambos apurados no dia útil imediatamente anterior à referida data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 houve a amortização de cotas no montante de R$ 18.000 (R$ 3.843 em 2023)

14. Evolução do valor da cota e rentabilidade

O valor do patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo no exercício foram os seguintes:

	31/12/2024	31/12/2023
Rentabilidade do Fundo %	11,44%	-1,44%
Patrimônio líquido médio R$/mil	185.669	149.223
Valor da cota	811,8442	728,4780
Rentabilidade teórica % (*)	21,74%	1,15%

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

15. Serviços de gestão, custódia, tesouraria e outros serviços contratados

As cotas de fundos de investimento são custodiadas pelos respectivos administradores dos fundos, as ações de companhias fechadas encontram-se registradas nos livros de ações sociais das respectivas companhias. Os serviços são prestados por:

Custódia:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Controladoria:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Escrituração:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Gestão:	Pátria - VBI Asset Management Ltda
Tesouraria:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

16. Transações com partes relacionadas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 as transações com partes relacionadas, resumiam-se em serviço de administração pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários conforme demonstrado na nota explicativa nº 10.

Em 31 de dezembro 2023 o Fundo possuí a pagar a título de Taxa de administração montante de R$ 41 (R$ 41 em 2023).

17. Divulgação de informações

O Administrador colocará à disposição dos interessados, em sua sede e/ou site, as seguintes informações:

Trimestralmente: em até 15 dias após o encerramento do trimestre civil a que se referirem, as informações referidas no Informe Trimestral;
Semestralmente: em até 150 dias após o encerramento do semestre a que se referirem, a composição da carteira, discriminando quantidade e espécie dos títulos e valores mobiliários que a integram.
Anualmente: no prazo de até 150 dias contados a partir do encerramento do exercício, as demonstrações financeiras acompanhadas do parecer do auditor independente e do relatório do administrador e gestor.

18. Tributação

Os rendimentos auferidos na amortização de cotas do Fundo ficam sujeitos ao imposto de renda na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento) incidente sobre a diferença positiva entre o valor de amortização ou liquidação e o custo de aquisição das cotas.

A forma de apuração e de retenção de imposto de renda na fonte descrita acima não se aplica aos cotistas que estão sujeitos a regimes de tributação diferenciados, nos casos previstos na legislação em vigor.

De acordo com o decreto nº 8.325 de 7 de outubro de 2014, passa a vigorar a partir desta data a alíquota de IOF de 0% nas liquidações de operações de câmbio para ingresso de recursos no País, realizadas por investidor estrangeiro, para aplicação no mercado financeiro e de capitais.

19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Informamos que, não foi registrado pagamentos por serviços prestados pelo auditor externo do Fundo, além dos honorários de auditoria das demonstrações financeiras. A política adotada atende aos princípios que preservam

a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente promover os interesses destes.

20. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos quotistas, quer destes contra a Administração do Fundo para os exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

21. Alterações Estatutárias

Conforme Ata de Assembleia Geral de Cotistas realizada em 08 de Março de 2023 foi deliberado a outorga de garantia pelo Fundo na modalidade de aval, em garantia ao fiel, integral e pontual pagamento pela M.A.R. Mônaco Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda., subsidiária da Corporate Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade investida do Fundo das obrigações assumidas pela MAR Mônaco, perante o Itaú Unibanco S.A. (“Credor”).

22. Informações adicionais

Poderes de representação

O administrador poderá praticar todos os atos necessários à administração do Fundo para exercer os direitos inerentes à carteira, inclusive o de comparecer e votar em assembleias gerais e/ou especiais das Companhias Investidas de qualquer natureza e/ou assembleias gerais de cotistas de fundos de investimentos cujas cotas venham a compor a carteira do Fundo”, conforme estabelecido pelo regulamento do Fundo.

Em observância ao Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2020, informamos que a Administração vem acompanhando atentamente os impactos do coronavírus nos mercados de capitais mundiais e brasileiros.

"A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 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 555. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, tendo os fundos em funcionamento adaptação até 31 de dezembro de 2024".

"A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 200 em 12 de março 2024, alterando a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, prorrogando o prazo de adaptação para até 30 de junho de 2025.

23. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes após o encerramento do exercício social do Fundo em 31 de dezembro de 2024 que requeressem ajustes ou divulgações nas demonstrações financeiras do exercício findo nessa mesma data.

* * *

BREOF III Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia
(CNPJ: 24.701.488/0001-42)
(Administrado pela Apex Asset Management Ltda - CNPJ: 05.230.601/0001-04)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Luiz Carlos Altemari
Contador CRC 1SP16561-7

Luiz Carlos Nimi
Diretor responsável