

BB Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 37.180.091/0001-02

(Administrado pelo BB Gestão de Recursos - Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - BB Asset
Management - CNPJ: 30.822.936/0001-69)

Demonstrações financeiras
Exercícios findos em
31 de dezembro de 2023 e 2022

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	8
Demonstrações dos resultados	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (21) 2207-9400
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos
Cotistas e à Administradora do
BB Fundo de Fundos – Fundo de Investimento Imobiliário
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do BB Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BB Gestão de Recursos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - BB Asset Management ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo 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 BB Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2023 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 imobiliário.

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 dos auditores 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.

Existência e valorização de ativos financeiros de natureza imobiliária

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía 100,44% de seu patrimônio líquido representado por investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário, mensurados ao valor justo com base em cotação de fechamento divulgada pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, órgão responsável também pelo registro e custódia dessas cotas de fundos de investimento imobiliário.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- Avaliar o desenho dos controles internos chaves, definidos pela Administradora, para a valorização dos ativos financeiros;
- Teste de existência por meio de conciliação das posições mantidas pelo Fundo com as informações fornecidas pelo custodiante;
- Recalcular a valorização das cotas de fundos de investimento imobiliário com base em preços disponíveis obtidos junto a fontes de mercado independentes;
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das cotas de fundos de investimento imobiliário, no tocante à existência, valorização, assim como suas divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Critérios de apuração da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo

Conforme art. 10 da Lei 8.668/93, o Fundo deve distribuir aos seus cotistas no mínimo noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral. Durante o exercício corrente, o Fundo realizou distribuição aos cotistas no montante de R\$ 32.431 mil.

A apuração da base de cálculo da distribuição deve levar em consideração o descrito no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 e alterações posteriores. Adicionalmente, os desdobramentos decorrentes do provimento parcial do colegiado da CVM de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos e seu posterior efeito suspensivo levantam riscos relacionados à devida apuração, apresentação e divulgação das distribuições de rendimentos, nos casos onde os valores distribuídos são superiores ao lucro contábil acumulado.

Devido a relevância deste assunto, dos critérios de apuração do montante a distribuir, e da incerteza relacionada aos potenciais impactos que eventuais alterações nas determinações da decisão do colegiado da CVM poderiam ter sobre as demonstrações financeiras, consideramos esse assunto como significativo para nossa auditoria.

**Como nossa auditoria conduziu esse assunto:**

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- Recálculo das distribuições dos rendimentos aos cotistas, avaliando a consistência dos cálculos matemáticos incluídos na apuração da base de cálculo, com base nos critérios de apuração determinados pela Lei 8.668/93 e Ofício-Circular CVM nº 1/2014, considerando os desdobramentos decorrentes do provimento parcial do colegiado da CVM e efeito suspensivo citados, para os casos onde os valores distribuídos são superiores ao lucro contábil acumulado na data-base;
- Inspeção das evidências de liquidação financeira realizadas durante o exercício; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que os critérios utilizados para apuração e apresentação das distribuições de rendimentos aos cotistas, bem como as divulgações relacionadas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário 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 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 Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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



- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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 a Administradora a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à Administradora 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 a Administradora, 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.

Rio de Janeiro, 15 de março de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/O-6 F-RJ

Lino Martins da Silva Junior
Contador CRC RJ-083314/O-7

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(em milhares de Reais)

ATIVO		31/12/2023	% sobre o	31/12/2022	% sobre o
	Nota	Em R\$ mil	Patrimônio Líquido	Em R\$ mil	Patrimônio Líquido
Circulante					
Disponibilidades		61	0,02	175	0,05
Ativos financeiros de natureza não imobiliária					
Aplicações interfinanceiras de liquidez - operações compromissadas	4(I)	1.149	0,34	1.549	0,47
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Cotas de fundos de investimentos imobiliário	4(II)				
XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII		19.521	5,86	18.213	5,57
BTG Pactual Agro Logística - FII		1.242	0,37	-	-
Cartesia Recebíveis Imobiliários FII		3.006	0,90	-	-
Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII		14.650	4,40	13.342	4,07
FII Iridium Recebíveis Imobiliários		-	0,00	14.921	4,56
CSHG Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII		16.986	5,10	19.207	5,87
Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística		3.321	1,00	-	-
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário FII		16.472	4,95	15.111	4,61
BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII		11.208	3,36	13.310	4,07
Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - FII		25.687	7,71	23.751	7,26
Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII		29.575	8,89	24.358	7,44
Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário		-	0,00	14.375	4,39
CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII		12.040	3,61	-	0,00
Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII		16.724	5,02	11.035	3,37
Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII		12.323	3,70	9.909	3,02
Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Rendimento High Grade		6.318	1,90	-	-
HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário		-	0,00	8.258	2,52
Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico		14.716	4,42	9.769	2,99
CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII		11.270	3,38	9.875	3,02
Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário		15.130	4,54	10.296	3,15
CSHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII		-	0,00	7.883	2,40
GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário		-	0,00	10.036	3,07
Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII		6.559	1,97	6.035	1,84
Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário		8.452	2,54	7.835	2,39
TRX Real Estate- Fundo de Investimento Imobiliário		8.010	2,40	-	0,00
Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII		11.344	3,41	8.593	2,63
Devant Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário		-	0,00	9.525	2,91
Valora CRI CDI Fundo de Investimento Imobiliário - FII		3.178	0,95	-	-
Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties		11.759	3,53	8.266	2,53
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Rec. Recebíveis Imobiliários		6.318	1,90	7.438	2,27
Fundo de Investimento Imobiliário - Riza Terrax		7.796	2,34	9.786	2,99
Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI		6.503	1,95	6.343	1,94
Kinea High Yield CRI Fundo de Investimento Imobiliário - FII		12.966	3,89	11.574	3,54
Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII		6.534	1,96	6.466	1,97
Fundo de Investimento Imobiliário - TG Ativo Real		12.419	3,73	11.801	3,61
Fundo de Investimento Imobiliário - Riza Terrax Recibos subscrição		2.546	0,76	-	-
		334.573	100,44	327.311	100,00
Impostos a Compensar		52	0,02	52	0,02
Outros créditos		1	-	1	-
Ordens de venda a receber		0	0,00	3.265	1,00
Provisão outros créditos		11	0,00	84	0,03
		64	0,02	3.402	1,05
TOTAL DO ATIVO		335.847	100,82	332.437	101,57
PASSIVO					
Circulante					
Outros		80	0,02	35	0,01
Rendimentos a distribuir		2.562	0,77	2.562	0,78
Ordens de Compra - Bolsa	4(II)	-	-	2.451	0,75
Taxa de administração		122	0,03	143	0,03
Taxa de custódia		3	-	3	-
		2.767	0,82	5.194	1,57
TOTAL DO PASSIVO		2.767	0,82	5.194	1,57
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Cotas de investimento integralizadas		400.390	120,21	400.390	122,35
Rendimentos de Cotistas		(94.973)	-28,51	(62.541)	-19,11
Gastos relacionados a emissão de cotas		(10.715)	-3,22	(10.715)	-3,27
Lucros Acumulados		38.378	11,52	109	0,03
		333.080	100,00	327.243	100,00
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		335.847	100,82	332.437	101,57

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS	Nota	2023	2022
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Ajuste a valor justo	4(II)	5.694	(23.428)
Distribuição de rendimentos recebidos		34.243	37.767
Resultado venda de cotas		36	(4.707)
Resultado Líquido dos Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		39.973	9.632
Outros Ativos Financeiros			
Receita de Juros - Aplicações Interfinanceiras de Liquidez - Operações Compromissadas		253	391
Outras Receitas/Despesas			
Despesas com Taxa de Administração\Consultoria\Escrituração	11	(1.593)	(1.699)
Despesas com Taxa custódia		(32)	(34)
Despesas Impostos		(57)	(88)
Despesas Serviços Técnicos		(144)	(35)
Outras Despesas		(132)	(146)
RESULTADO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS		38.268	8.021

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Nome do Fundo: BB FUNDO DE FUNDOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 Instituição Administradora: BB GESTÃO DE RECURSOS DTVM S.A. - BB ASSET MANAGEMENT

CNPJ: 37.180.091/0001-02
 CNPJ: 30.822.936/0001-69

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

	<u>Nota Explicativa</u>	<u>Cotas Integralizadas</u>	<u>Gastos Relacionados a Emissão de cotas</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2021		<u>400.390</u>	<u>(10.715)</u>	<u>(34.578)</u>	<u>355.097</u>
Lucro líquido do exercício		-	-	8.021	8.021
Rendimentos distribuídos / a distribuir		-	-	(35.875)	(35.875)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		<u>400.390</u>	<u>(10.715)</u>	<u>(62.432)</u>	<u>327.243</u>
Lucro líquido do exercício		-	-	38.268	38.268
Rendimentos distribuídos / a distribuir		-	-	(32.431)	(32.431)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		<u>400.390</u>	<u>(10.715)</u>	<u>(56.595)</u>	<u>333.080</u>

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

	2023	2022
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Recebimento de Juros de TVM	253	391
Pagamento de Tributos	(57)	(88)
Taxa de Administração	(1.614)	(1.712)
Demais Pagamentos	(190)	(282)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	(1.608)	(1.691)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Aquisição de Cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários	(112.416)	(149.678)
Venda de Cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários	113.394	151.223
Rendimentos Recebidos de Fundos de Investimento Imobiliários	34.243	37.767
Lucro/Prejuízo na venda de cotas	36	(4.707)
Liquidação de Ordem de Compra	(2.451)	2.451
Liquidação Ordens de venda a receber	3.265	(3.265)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	36.071	33.791
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Distribuição de Rendimentos de Cotistas	(32.431)	(36.036)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(32.431)	(36.036)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	2.032	(3.936)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	1.724	5.660
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	3.756	1.724
Conciliação do caixa e equivalentes de caixa		
Disponibilidades	61	175
Operações compromissadas	1.149	1.549
Total caixa e equivalentes de caixa - final	1.210	1.724

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

1 Contexto operacional

O BB Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário, foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 05 de outubro de 2020 e iniciou suas operações em 22 de dezembro do mesmo ano, com prazo de duração indeterminado, conforme a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 175/2022 e n.º 184/2023 e alterações posteriores. O encerramento da Oferta Pública ocorreu em 29 de dezembro de 2020 e o valor da emissão por cota foi de R\$ 100,00 (cem reais) perfazendo o montante de R\$ 400.390. As Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Emissão passaram a ser negociadas em mercado secundário administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3 S.A.") a partir de 06 de janeiro de 2021, sob o código BBFO11.

O Fundo tem como objetivo compor uma carteira diversificada de cotas de fundos imobiliários negociados na bolsa de valores brasileira, administrada e operacionalizada pela B3 S.A., selecionados com base em metodologias quantitativas e qualitativas, de forma a buscar as melhores oportunidades no mercado imobiliário, tendo como índice de referência o IFIX. Os investimentos imobiliários podem ser realizados por meio da aquisição de ativos financeiros do segmento imobiliário, com alocação preponderante em cotas de outros fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa de valores (Cotas de FII), e menos relevante na aquisição de letras de crédito imobiliário (LCI), letras hipotecárias (LH) e certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (sendo que as Cotas de FII, as LCI, as LH e os CRI em conjunto são doravante designados "Ativos Imobiliários"), com a finalidade de: (i) auferir rendimentos provenientes dos Ativos Imobiliários que o Fundo vier a adquirir; e (ii) auferir ganho de capital da negociação das Cotas de FII que o Fundo vier a adquirir, observando-se o disposto no regulamento. O Fundo poderá, ainda, receber rendimentos decorrentes da aplicação em Ativos de Liquidez.

O público alvo do Fundo é composto por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas que busquem retorno de longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11/2022.

As aplicações realizadas pelos cotistas no Fundo não contam com a garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoantes as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentada pela Instrução CVM nº 516/2011, a Resolução CVM nº 175/2022 e demais orientações e normas emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

Essas demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo em 15 de março de 2024.

3 Principais práticas contábeis

(a) Caixa e equivalentes de Caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e aplicações financeiras em operações compromissadas, cujo vencimento das operações na data da efetiva aplicação é igual ou inferior a 90 dias ou que apresentem liquidez diária e apresentam risco insignificante de mudança de valor justo, que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e operações compromissadas nos totais de R\$ 61 e R\$ 1.149, respectivamente (Em 31 de dezembro de 2022: R\$ 175 e R\$ 1.549, respectivamente).

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

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável.

iv. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

Disponibilidades: saldos de caixa e depósito à vista.

(i) Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:

Operações compromissadas – são operações com compromisso de recompra com vencimento em data futura, anterior ou igual a do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

(ii) Aplicações financeiras de natureza imobiliária:

Cotas de fundos de investimento imobiliário:

Negociados na B3 S.A. – As aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário são atualizadas, com base no valor da cota de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3 S.A.

(c) Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações 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 incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A classificação dos ativos financeiros que compõem a carteira do Fundo está divulgada na Nota 4.

(d) Estimativa de 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 consideradas mais relevantes e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

(Administrado pelo BB Gestão de Recursos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – BB Asset Management - CNPJ: 30.822.936/0001-69)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

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 nas notas 3(b), 3(c) e 3(d) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre “Classificação dos instrumentos financeiros”, “Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo” e “Demonstrativo do valor justo”.

(e) Demais Passivos

Demonstrado por valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, quando aplicável, os encargos incorridos pro rata dia.

(f) Apuração do resultado

É apurado pelo regime de competência e os ganhos ou perdas resultantes da avaliação de ativos ou de passivos do Fundo, ainda que não realizados financeiramente, devem ser reconhecidos no resultado do exercício.

4 Aplicações Financeiras

São representadas por:

(I) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Aplicações interfinanceiras de liquidez: Nível 2

As operações compromissadas são demonstradas ao valor justo. Estas operações foram contratadas a taxas praticadas no mercado interbancário.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 as operações compromissadas estão representadas por:

	Valor	
Operações Compromissadas	2023	Vencimento
Nota do Tesouro Nacional - B	1.149	02/01/2024

	Valor	
Operações Compromissadas	2022	Vencimento
Nota do Tesouro Nacional - B	1.549	02/01/2023

BB FUNDO DE FUNDOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 37.180.091/0001-02

(Administrado pelo BB Gestão de Recursos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – BB Asset Management - CNPJ: 30.822.936/0001-69)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

(II) Ativos financeiros de natureza imobiliária

Cotas de fundos de investimento imobiliário: Nível 1

Os investimentos em cotas de fundos são registrados pelo valor da aquisição e atualizadas, ao valor justo diariamente pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3 S.A.

As valorizações e desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na Demonstração do Resultado em “Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária – Rendimentos de Aplicações em Fundos de Investimento Imobiliário”, pelo seu valor líquido.

	2023
Movimentações cotas de fundo imobiliário	Valor
Saldo Inicial	327.311
Ajuste a valor justo	5.694
Aquisição de cotas de FII	112.416
Venda de cotas de FII	(113.394)
Total	332.027

	2022
Movimentações cotas de fundo imobiliário	Valor
Saldo Inicial	352.284
Ajuste a valor justo	(23.428)
Aquisição de cotas de FII	149.678
Venda de cotas de FII	(151.223)
Total	327.311

Em 31 de dezembro de 2023, as cotas de fundos de investimento imobiliário, estão compostas conforme quadro abaixo.

Data	Fundo	Quantidade de cotas detidas	Total de cotas Integralizadas do fundo investido	% de participação em relação as cotas integralizadas	Valor justo	Controle sim ou não	Resumo	código
31/12/2023	FDO. INV. IMOB. BTG PACTUAL AGRO LOGÍSTICA	15.641,00	5.982.736,00	0,2614%	1.242,00	não	1	(a1)
31/12/2023	BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	107.902,00	28.492.634,00	0,3787%	11.208,00	não	1	(a2)
31/12/2023	CARTESIA RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	29.188,00	3.823.767,00	0,7633%	3.006,00	não	1	(a3)
31/12/2023	CAPITÂNIA SECURITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	1.336.120,00	317.828.140,00	0,4204%	11.344,00	não	1	(a4)
31/12/2023	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI CRI	70.357,00	11.010.228,00	0,6390%	6.503,00	não	1	(a5)
31/12/2023	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA	355.527,00	57.485.300,00	0,6185%	3.321,00	não	1	(a6)
31/12/2023	HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	65.571,00	12.729.800,00	0,5151%	15.130,00	não	1	(a7)

BB FUNDO DE FUNDOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 37.180.091/0001-02

(Administrado pelo BB Gestão de Recursos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – BB Asset Management - CNPJ: 30.822.936/0001-69)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

31/12/2023	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	107.211,00	15.418.106,00	0,6954%	11.270,00	não	1	(a8)
31/12/2023	CSHG LOGÍSTICA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	104.860,00	33.787.575,00	0,3104%	16.986,00	não	1	(a9)
31/12/2023	CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	85.997,00	18.406.458,00	0,4672%	12.040,00	não	1	(a10)
31/12/2023	KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	283.420,00	57.097.087,00	0,4964%	29.575,00	não	1	(a11)
31/12/2023	KINEA HIGH YIELD CRI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	125.519,00	18.490.843,00	0,6788%	12.966,00	não	1	(a12)
31/12/2023	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	268.773,00	80.078.186,00	0,3356%	25.687,00	não	1	(a13)
31/12/2022	KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	101.054,00	24.157.121,00	0,4183%	16.724,00	não	1	(a14)
31/12/2023	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI LOGÍSTICO	124.852,00	14.243.672,00	0,8765%	14.716,00	não	1	(a15)
31/12/2023	GENIAL MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	71.143,00	9.124.659,00	0,7797%	8.452,00	não	1	(a16)
31/12/2023	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII	69.355,00	16.960.024,00	0,4089%	6.559,00	não	1	(a17)
31/12/2023	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	113.932,00	17.665.545,00	0,6449%	11.759,00	não	1	(a18)
31/12/2023	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RBR RENDIMENTO HIGH GRADE	70.875,00	15.057.201,00	0,4707%	6.318,00	não	1	(a19)
31/12/2023	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII REC RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	71.875,00	26.441.650,00	0,2718%	6.318,00	não	1	(a20)
31/12/2023	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIZA TERRAX	71.918,00	13.969.333,00	0,5148%	7.796,00	não	1	(a21)
31/12/2023	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL	101.793,00	19.160.622,00	0,5313%	12.419,00	não	1	(a22)
31/12/2023	TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	71.680,00	15.372.233,00	0,4663%	8.010,00	não	1	(a23)
31/12/2023	VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	74.116,00	11.787.247,00	0,6288%	6.534,00	não	1	(a24)
31/12/2023	VALORA CRI CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	323.000,00	103.220.707,00	0,3129%	3.178,00	não	1	(a25)
31/12/2023	VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	147.581,00	14.997.396,00	0,9840%	14.650,00	não	1	(a26)
31/12/2023	VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	99.514,00	21.243.688,00	0,4684%	12.323,00	não	1	(a27)

BB FUNDO DE FUNDOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 37.180.091/0001-02

(Administrado pelo BB Gestão de Recursos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – BB Asset Management - CNPJ: 30.822.936/0001-69)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

31/12/2023	XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	179.252,00	29.613.233,00	0,6053%	19.521,00	não	1	(a28)
31/12/2023	XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII	140.643,00	30.822.213,00	0,4563%	16.472,00	não	1	(a29)
31/12/2023	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RIZA TERRAX RECIBOS SUBSCRIÇÃO	25.000,00	13.969.333,00	0,18%	2.546,50	não	1	(a21)
Total		4.813.669			334.574			

Em 31 de dezembro de 2022, as cotas de fundos de investimento imobiliário, estão compostas conforme quadro abaixo.

Data	Fundo	Quantidade de cotas detidas	Total de cotas Integralizadas do fundo investido	% de participação em relação as cotas integralizadas	Valor justo	Controle sim ou não	Resumo	código
31/12/2022	XP LOG FDO INV IMOB - FII	183.820	27.101.061	0,6783%	18.213	não	1	(a28)
31/12/2022	VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FDO IMOB - FII	75.268	11.787.247	0,6386%	6.466	não	1	(a24)
31/12/2022	FII IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	161.574	36.433.827	0,4435%	14.921	não	1	(a35)
31/12/2022	CSHG LOGÍSTICA FDO INV IMOB - FII	116.760	23.456.675	0,4978%	19.207	não	1	(a9)
31/12/2022	XP MALLS FDO INV IMOB FII	157.937	21.314.099	0,7410%	15.111	não	1	(a29)
31/12/2022	BTG PACTUAL LOGÍSTICA FDO INV IMOB - FII	132.565	21.066.892	0,6293%	13.310	não	1	(a2)
31/12/2022	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FDO INV IMOB - FII	258.302	80.078.186	0,3226%	23.751	não	1	(a13)
31/12/2022	KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB - FII	246.818	57.097.087	0,4323%	24.358	não	1	(a10)
31/12/2022	HECTARE CE - FDO INV IMOB	143.404	22.084.202,90	0,6494%	14.375	não	1	(a32)
31/12/2022	KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FDO INV IMOB - FII	78.706	24.157.121	0,3258%	11.035	não	1	(a14)
31/12/2022	VINCI LOGÍSTICA FDO INVEST IMOB - FII	133.513	14.997.396	0,8902%	13.342	não	1	(a26)
31/12/2022	HSI MALLS FDO INV IMOB	100.910	15.780.613	0,6395%	8.258	não	1	(a34)
31/12/2022	FDO INV IMOB - VBI LOGÍSTICO	94.813	11.775.177	0,8052%	9.769	não	1	(a15)
31/12/2022	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB - FII	96.673	15.418.106	0,6270%	9.875	não	1	(a8)
31/12/2022	HEDGE BRASIL SHOPPING FDO INV IMOB	54.150	10.000.000	0,5415%	10.296	não	1	(a7)
31/12/2022	GGR COVEPI RENDA FDO INV IMOB	86.513	7.894.945	1,0958%	10.036	não	1	(a31)
31/12/2022	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII	68.660	16.960.024	0,0448%	6.035	não	1	(a17)
31/12/2022	MALLS BRASIL PLURAL FDO INV IMOB	75.705	9.124.659	0,8297%	7.835	não	1	(a16)
31/12/2022	CAPITANIA SECURITIES II FDO INV IMOB - FII	104.679	31.782.814	0,3294%	8.593	não	1	(a4)
31/12/2022	DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	109.171	14.044.908	0,7773%	9.525	não	1	(a30)

BB FUNDO DE FUNDOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 37.180.091/0001-02

(Administrado pelo BB Gestão de Recursos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – BB Asset Management - CNPJ: 30.822.936/0001-69)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

Data	Fundo	Quantidade de cotas detidas	Total de cotas integralizadas do fundo investido	% de participação em relação as cotas integralizadas	Valor justo	Controle sim ou não	Resumo	código
31/12/2022	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL	96.730	13.784.500,36	0,7017%	11.801	não	1	(a22)
31/12/2022	CSHG REAL ESTATE FDO INV IMOB - FII	64.081	11.817.767	0,5422%	7.883	não	1	(a33)
31/12/2022	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	88.169	10.039.493	0,8782%	8.266	não	1	(a18)
31/12/2022	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII REC RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	84.734	26.441.650	0,3205%	7.438	não	1	(a20)
31/12/2022	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIZA TERRAX	97.860	11.048.018	0,8858%	9.786	não	1	(a21)
31/12/2022	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRI	73.496	11.010.228	0,6675%	6.343	não	1	(a5)
31/12/2022	KINEA HIGH YIELD CRI FDO INV IMOB - FII	118.332	18.490.843	0,6399%	11.574	não	1	(a12)
31/12/2022	VINCI SHOPPING CENTERS FDO INVEST IMOB - FII	93.283	18.591.052	0,5018%	9.909	não	1	(a27)
Total		3.196.626			327.311			

(a1) Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Agro Logística

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida em seu regulamento, por meio de investimento em direitos reais sobre imóveis não residenciais, construídos ou não, com a localização e características previstas no Artigo 5º de seu regulamento, preponderantemente no segmento logístico e industrial da cadeia do agronegócio e com a finalidade principal de produção, armazenagem e processamento de itens, tais como matérias-primas, insumos, produtos intermediários e finais da cadeia do agronegócio, e combustíveis, assim como no segmento de portos, principalmente em terminais de transbordo intermodal (áreas de passagem/troca rápida de modo de transporte) e retro área de portos (“Ativos Alvo”), que gerem renda por meio da sua alienação, arrendamento ou locação, incluindo sua locação atípica, inclusive na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (“Lei do Inquilinato”) e por meio de contratos de built-to-suit, retrofit ou sale and leaseback, desde que atendam ao previsto na política de investimentos do Fundo.

(a2) BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

O objeto do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, para posterior alienação ou locação por meio de contrato típico ou “atípico”, na modalidade “built to suit” ou “sale and leaseback” na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991, conforme alterada (“Lei 8.245/91”), ou ainda arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados (“Ativos-Alvo”).

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

(a3) Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários por meio da aquisição (i) dos Ativos Alvo, ou (ii) dos Ativos de Liquidez, caso os recursos do Fundo não estejam alocados nos Ativos Alvo e, em ambos casos, desde que atendam aos critérios definidos na Política de Investimento do Fundo, visando proporcionar aos Cotistas remuneração de seu investimento no Fundo, por meio do fluxo de rendimentos gerado pelos Ativos Alvo e pelos Ativos de Liquidez, bem como pelo aumento do valor patrimonial de suas Cotas.

(a4) Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

O objetivo do Fundo é o investimento em Ativos financeiros de origem imobiliária (i) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (ii) cotas de fundos de investimentos imobiliário ("FII"); (iii) letras de crédito imobiliário ("LCI") e (iv) letras hipotecárias ("LH").

(a5) Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI

O fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em ativos de renda fixa de natureza Imobiliária, especificamente: (I). Certificados de Recebíveis Imobiliários "CRI"; (II). Letras Hipotecárias "LH"; (III). Letras de Crédito Imobiliário "LCI"; (IV). Letras Imobiliárias Garantidas "LIG"; (V). Cotas de fundos de investimento imobiliário "FII"; e (VI). Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM.

(a6) Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido em Imóveis, concluídos ou em fase de desenvolvimento, para obtenção de renda por meio de locação, arrendamento ou outras formas de exploração, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

(a7) HEDGE Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

O Fundo tem por objeto a aquisição, para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários comerciais, os quais estejam devidamente construídos ou que sejam objeto de reformas, benfeitorias ou expansões, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, direta ou indiretamente, por meio dos ativos previstos neste Regulamento, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente Shopping Centers, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do Fundo.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

(a8) CSHG Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O fundo tem por objeto realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos através da aquisição, de CRI; e (ii) auferir resultados com qualquer ativo que conste no artigo 14 do regulamento do fundo, para os recursos que não estejam alocados em CRI.

(a9) CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O Fundo tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção ou prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, desde que atendam à política de investimentos do fundo.

(a10) CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O Fundo tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comercial, que potencialmente gerem renda por meio de alienação, locação ou arrendamento, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do Fundo, sendo certo que o Fundo irá priorizar a aquisição de empreendimentos imobiliários institucionais ou comerciais que não sejam lajes corporativas, shopping centers ou da área de logística.

(a11) KINEA Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Resolução CVM n.º 175/22, preponderantemente através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), nos termos do item 4.2 e seus subitens abaixo. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), Letras Hipotecárias (“LH”) e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários.

(a12) Kinea High Yield CRI Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O Fundo tem por objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% do patrimônio líquido do FUNDO – através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), de debêntures (“Debêntures”), de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”) e de Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”). Adicionalmente, o fundo poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), Letras Hipotecárias (“LH”), cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”) e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários.

(Administrado pelo BB Gestão de Recursos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – BB Asset Management - CNPJ: 30.822.936/0001-69)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

(a13) KINEA Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Resolução CVM n.º 175/22, preponderantemente através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), nos termos do item 4.2 e seus subitens do regulamento do Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), Letras Hipotecárias (“LH”), Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”) e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários.

(a14) KINEA Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, mediante aquisição de imóveis comerciais e centros de distribuição, preferencialmente prontos, ou em projetos, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação.

(a15) Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis provenientes do segmento logístico ou industrial (“Imóveis Alvo”), por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico (“SPE”), que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo (sendo que, os Imóveis Alvo e os ativos referidos nas alíneas “a” a “c” são doravante referidos como “Ativos Alvo”).

(a16) Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário)

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de Ativos Imobiliários e a aplicação de recursos, preponderantemente em Ativos Imobiliários

(a17) Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII

O objeto do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas cotas, por meio da aplicação em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente, observadas as condições estabelecidas no regulamento do Fundo e, adicionalmente, nos seguintes ativos: (i) Letras Hipotecárias (“LH”); (ii) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); e (iv) demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável (“Ativos-Alvo”).

BB FUNDO DE FUNDOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 37.180.091/0001-02

(Administrado pelo BB Gestão de Recursos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – BB Asset Management - CNPJ: 30.822.936/0001-69)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

(a18) Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties

O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em imóveis ("Imóveis Alvo"), direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento corporativo ou comercial, bem como indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e cotas de Fundos de Investimento em Participações.

(a19) Fundo de Investimento Imobiliário – FII RBR Rendimento High Grade

O Fundo tem por objeto o investimento em a) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; b) Letras Hipotecárias ("LH"); c) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); d) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); e) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); f) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022; e g) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável ("Ativos Alvo").

(a20) Fundo de Investimento Imobiliário - FII REC Recebíveis Imobiliários

O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos, ou de direitos a eles relativos, respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas neste Regulamento: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); (b) Letras Hipotecárias ("LH"); (c) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (d) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida ("Ativos Alvo").

(a21) Fundo de Investimento Imobiliário – Riza Terrax

O Fundo tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante a aquisição, venda e arrendamento de imóveis rurais destinados à produção agropecuária, notadamente destinados à produção de grãos e fibras, cana, pecuária ou atividade de produção agrícola em geral, em todo o território nacional que não possuam nenhuma irregularidade perante os órgãos ambientais e que não sejam objeto de nenhum tipo de constrição judicial.

Os imóveis citados serão adquiridos diretamente pelo fundo ou via participação em sociedades de propósito específico e, complementarmente, nos seguintes ativos: ações, debêntures, cotas de fundos de investimento em participações (FIP), certificados de potencial adicional de construção, certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), letras hipotecárias (LH); letras de crédito imobiliário (LCI) e letras imobiliárias garantidas (LIG).

BB FUNDO DE FUNDOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 37.180.091/0001-02

(Administrado pelo BB Gestão de Recursos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – BB Asset Management - CNPJ: 30.822.936/0001-69)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

(a22) Fundo de Investimento Imobiliário – TG Ativo Real

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo IV de seu regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos, de acordo com as funções estabelecidas no regulamento, (i) nos Ativos Imobiliários, e/ou (ii) Ativos Financeiros Imobiliários e/ou (iii) em Ativos de Renda Fixa, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigente.

(a23) TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O Fundo tem por objeto a aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis 2 (“Direitos Reais”), relativos a edifícios e empreendimentos corporativos, comerciais, industriais, varejistas ou logísticos construídos ou a serem construídos, para locação com contratos na modalidade atípica (built-to-suit) ou modalidade típica (“Imóveis” ou “Empreendimentos Imobiliários”).

(a24) Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O objetivo do Fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) CRIs, observados o Limite de Concentração e os Critérios de Elegibilidade previstos na Política de Investimentos abaixo; e (b) Ativos de Liquidez, conforme sua na Política de Investimentos: (i) cotas de outros FII; (ii) letras hipotecárias (LH) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas; (iii) letras de crédito imobiliário (LCI) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas; (iv) letras imobiliárias garantidas (LIG) que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s; (v) cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, regulados pela Resolução CVM 175/22, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução CVM 175/22e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título; (vi) títulos de emissão do BACEN; (vii) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB); e (viii) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

(a25) Valora CRI CDI Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O objetivo do Fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) CRIs, observados o Limite de Concentração e os Critérios de Elegibilidade previstos na Política de Investimentos em seu regulamento; e (b) Ativos de Liquidez.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

(a26) Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido em Imóveis, prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

(a27) Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O objetivo do fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente em Imóveis, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

(a28) XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, por meio de investimento de ao menos 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido, direta, ou indiretamente em exploração comercial de empreendimentos preponderantemente na área logística ou industrial, mediante a locação de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis (“Imóveis”), não obstante, poderá buscar ganho de capital, conforme orientação do Gestor, por meio de compra e venda de Imóveis, cotas e/ou ações de sociedades de propósito específico detentores de direitos reais sobre Imóveis (em conjunto com o Imóveis, os “Ativos Alvo”).

(a29) XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário FII

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de Ativos Imobiliários e a aplicação de recursos, preponderantemente em Ativos Imobiliários. Caso o Fundo adquira Imóveis, esse investimento visará proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

(a30) Devant Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário

O objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente, por meio de investimentos nos seguintes Ativos Alvo: (i) CRIs emitidos por Securitizadoras Qualificadas, a serem adquiridos pelo Administrador, por indicação do Gestor, independentemente de deliberação em Assembleia, observados os critérios de Elegibilidade e o Limite de Concentração e, adicionalmente, nos seguintes ativos: (i) cotas de outros FII; (ii) letras hipotecárias (LH) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas; (iii) letras de crédito imobiliário (LCI) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas; (iv) letras imobiliárias garantidas (LIG) que possuem, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s; (v) cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa”, regulados pela Resolução CVM nº 175/22, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução CVM nº 175/22; (vi) títulos de emissão do BACEN; (vii) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancários (CDB); (viii) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e Investimento em imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os CRI, nos seguintes casos: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos CRI, e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos CRI.

(a31) GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em imóveis comerciais, prioritariamente nos segmentos industrial e logístico, com a finalidade de alocação atípica (*built to suit, retrofit or sale and leaseback*) (“Contratos de Locação”) ou Venda, desde que atendam aos critérios e à política de investimento do fundo.

(a32) Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário

O Fundo tem por objeto proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização, e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários. Os ativos investidos podem ser: certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) e cotas de fundo de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e, complementarmente nos seguintes ativos: (i) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (ii) letras hipotecárias; (iii) letras de crédito Imobiliário; (iv) letras imobiliárias garantidas; (v) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósitos de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundo 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 fundos de investimento imobiliários; (vi) cotas de fundo de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

(a33) CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O Fundo tem por objeto a aquisição para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários comerciais prontos ou em construção, que potencialmente gerem renda, através da aquisição de parcelas e/ou a totalidade de empreendimentos imobiliários, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente "Lajes Corporativas", desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do Fundo.

(a34) HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

O objetivo do fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis prontos provenientes do segmento de shoppings centers ("Imóveis Alvo"), por meio de aquisição para posterior locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico ("SPE"), que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou indireta, por meio de participação em SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo (sendo que, os Imóveis Alvo e os ativos referidos nas alíneas "a" a "c" são doravante referidos como "Ativos Alvo"). Caso a legislação assim o permita, o FUNDO poderá adquirir participações em administradoras de shopping centers.

(a35) Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários

O objeto do Fundo é aplicar, primordialmente, em certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, nos termos do § 2º do regulamento do Fundo.

5 Gerenciamento de riscos

As principais práticas de gerenciamento de riscos adotadas pelo Fundo são:

Mercado

Risco de mercado é o risco derivado da variação nos preços dos ativos dos fundos. Tal risco é monitorado diariamente, com base na posição de fechamento de cada fundo.

As medidas utilizadas para monitorar e controlar o risco dos fundos são VaR (Value at Risk) e cenários de estresse. Tais medidas são ideais na análise de risco de curto prazo, em especial para ativos líquidos, e por isso são indicadas para carteiras de fundos de investimento e Tesouraria de bancos.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

Crédito

Risco de crédito é aquele em que podemos incorrer em perdas patrimoniais ou de principal ocasionada pela dificuldade de uma contraparte honrar seus compromissos.

A avaliação de crédito está pautada por uma criteriosa análise e gerenciamento de riscos inerentes à atividade de concessão de crédito. Este processo claramente definido contribuirá para minimizar eventuais conflitos de interesse que possam ocorrer na aquisição e gestão do risco de crédito.

A análise consiste, em geral, na avaliação da capacidade de pagamento do devedor, estrutura da operação e suas garantias, remuneração do ativo, fluxo previsto de amortização dos ativos, fluxo previsto de recebíveis, lastro dos ativos, instrumentos legais, parâmetros de classificação de risco, se houver, e outros riscos envolvidos na respectiva aquisição.

Liquidez

Risco de liquidez é aquele em que podemos ter dificuldades de caixa para honrar compromissos assumidos, tais como resgates de investimentos, ou ainda incorrer em prejuízos ao ter de liquidar posições em ativos de liquidez reduzida, através de impacto direto e relevante no preço do ativo, ou não conseguir gerar caixa com a venda de determinado ativo sem mercado profundo.

O monitoramento do caixa de cada fundo é realizado pelo sistema proprietário da Administradora, que controla todo fluxo de caixa dos fundos, vencimentos dos ativos, e necessidades de caixa (via relação aplicação x resgate de cotistas). É através deste mesmo sistema que é feita a zeragem dos caixas, de forma a maximizar o retorno do mesmo.

A liquidez dos ativos financeiros negociados é monitorada pela equipe de Risco da Administradora, diariamente, utilizando critérios diferenciados para cada tipo de mercado e ativo. Tal análise leva em conta as posições dos ativos em cada fundo e em termos consolidados para a Administradora, ou seja, determinados ativos podem não apresentar risco de liquidez por sua posição em um único fundo, mas sim se considerarmos as posições em todos os fundos administrados pela Administradora.

6 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo pode realizar operações com instrumentos financeiros derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo realizou operações com instrumentos financeiros derivativos, gerando resultado inferior a R\$1 (exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos).

(Administrado pelo BB Gestão de Recursos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – BB Asset Management - CNPJ: 30.822.936/0001-69)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

7 Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, a rentabilidade do fundo, são demonstrados como segue abaixo:

Exercícios findos em	Patrimônio líquido médio	Valor da cota patrimonial	Rentabilidade do fundo (%)
31/12/2023	322.457	83,188798	1,78 (*)
31/12/2022	341.057	81,730988	(7,84) (*)

(*) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando o efeito dos rendimentos distribuídos.

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

8 Política de distribuição dos resultados

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis após a realização da Assembleia Geral Ordinária de cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

BB FUNDO DE FUNDOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 37.180.091/0001-02

(Administrado pelo BB Gestão de Recursos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – BB Asset Management - CNPJ: 30.822.936/0001-69)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, estão demonstrados abaixo:

(+) Receitas apurados no exercício segundo o regime de competência	300.022
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(261.754)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	38.268
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(265.461)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	259.819
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	-
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente.	-
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	32.626
Rendimentos distribuídos no exercício (1)	32.431
Rendimentos pagos no exercício	(29.869)
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte	(2.562)
Percentual distribuído	99,40%

- (1) Os rendimentos apropriados pelo Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM no 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pelo administrador tendo em vista as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

- (2) A parcela de R\$ 2.562 liquidada em 13 de janeiro de 2024, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação

Em 24 de janeiro de 2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21 de dezembro de 2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos de fundo de investimento imobiliário em valores superiores ao lucro contábil acumulado.

A referida decisão envolveu um caso específico. Contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

Com base na decisão do Colegiado, os fundos imobiliários têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas. Entretanto, ao apresentarem suas demonstrações financeiras, devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital.

Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de rendimentos nas demonstrações financeiras poderá ser impactada, com potencial impacto relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.

9 Patrimônio líquido

O patrimônio do fundo é representado por cotas de uma única classe.

Na 1ª emissão de cotas do Fundo, foram integralizadas 4.003.900 cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante de R\$ 400.390.

As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista na conta de depósito das Cotas.

As Cotas deverão ser subscritas para integralização sempre em moeda corrente nacional.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, o Administrador poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (i) limitadas ao montante do Capital Autorizado; e (ii) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos.

As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3, sendo que somente as Cotas integralizadas poderão ser negociadas na B3.

Não houve emissão de novas cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Não é permitido o resgate das Cotas.

10 Prestadores de serviços

Administração: BB GESTAO DE RECURSOS DTVM S.A.

Distribuição: BB Banco de Investimento S.A. – BB-BI

Controladoria: BANCO DO BRASIL S.A.

Escrituração: BANCO DO BRASIL S.A.

Custodia: BANCO DO BRASIL S.A.

Gestão: BB GESTAO DE RECURSOS DTVM S.A. – BB Asset Management

Tesouraria: BANCO DO BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

11 Remuneração da administradora

Conforme Regulamento, a Administradora recebe pelos serviços de administração e gestão do Fundo, a remuneração fixa de 0,50% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido, calculada na forma percentual e provisionada à razão de 1/12 e paga mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente.

A despesa com taxa de administração no montante de R\$ 1.593 (2022: R\$ 1.699) está apresentada na Demonstração do Resultado em “Despesas Operacionais – taxa de administração”.

As despesas com consultoria imobiliária e escrituração de Cotas são deduzidas da taxa de administração.

12 Taxa de Custódia

Conforme Regulamento a taxa máxima de custódia a ser cobrada pelos serviços prestados pelo Custodiante ao Fundo será de 0,01% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, com um valor mínimo de R\$ 10. A taxa de custódia é apurada diariamente e paga mensalmente, no último Dia Útil do mês da prestação dos serviços.

A despesa com taxa de custódia no montante de R\$ 32 (2022: R\$34) está apresentada na Demonstração do Resultado em “Despesas Operacionais – taxa de custódia”.

13 Taxa de performance

O Fundo não possui taxa de performance.

14 Política de divulgação

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral a cotistas e a disponibilização de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento.

As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do seu sistema de envio de documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o anexo III, Capítulo VII, Seção I, Art. 36 da Resolução CVM nº 175/22;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o anexo III, Capítulo VII, Seção I, Art. 36 da Resolução CVM nº 175/22;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: as demonstrações financeiras; o parecer do Auditor Independente; e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o anexo o anexo III, Capítulo VII, Seção I, Art. 36 da Resolução CVM nº 175/22;
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do representante de cotistas; até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

15 Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.033/2004, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 40 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 99 da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20%; e para cotistas não residentes em paraíso fiscal, de acordo com o artigo 88 e 89 da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, os rendimentos são de 15%.

16 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento à Resolução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda., relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. 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 ou promover os interesses deste.

(Administrado pelo BB Gestão de Recursos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – BB Asset Management - CNPJ: 30.822.936/0001-69)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

17 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

18 Operações com partes relacionadas

No exercício foram efetuadas as seguintes transações com a Instituição administradora, gestora ou parte a elas relacionadas:

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía um saldo em conta corrente, no montante de R\$ 61 (2022: R\$ 175), com o Banco do Brasil S.A. No exercício, além da taxa de administração divulgada na Nota Explicativa nº 11 foram efetuadas as seguintes transações com a instituição Administradora, Gestora ou parte a elas relacionadas:

OPERAÇÕES COMPROMISSADAS DOADAS			
Mês/Ano	Operações compromissadas realizadas com partes relacionadas/ total de operações compromissadas	Volume médio diário/ Patrimônio médio diário do fundo	Taxa Média contratada/ Taxa SELIC
01/2023	1,000000	0,006303	0,99950474
02/2023	1,000000	0,005885	0,99950042
03/2023	1,000000	0,007796	0,99950381
04/2023	1,000000	0,012698	0,99950640
05/2023	1,000000	0,005573	0,99950463
06/2023	1,000000	0,005713	0,99950219
07/2023	1,000000	0,008342	0,99950523
08/2023	1,000000	0,005591	1,00201438
09/2023	1,000000	0,005084	0,99948900
10/2023	1,000000	0,004827	0,99950631
11/2023	1,000000	0,003878	0,99948392
12/2023	1,000000	0,005528	0,99949546

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía um saldo de operações compromissadas doadas com o Banco do Brasil S.A., no montante de R\$ 1.149 (2022: R\$ 1.549). No exercício, foram efetuadas aplicações no montante total de R\$ 509.688 (2022: R\$ 842.568), que geraram um ganho de R\$ 253 (2022: R\$ 391).

BB FUNDO DE FUNDOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 37.180.091/0001-02

(Administrado pelo BB Gestão de Recursos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – BB Asset Management - CNPJ: 30.822.936/0001-69)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

19 INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Em 2 de outubro de 2023, entrou em vigor a Resolução CVM nº 175, com as alterações introduzidas pelas resoluções CVM nº 181/23, 184/23, 187/23 e 200/24, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A atual Resolução revoga, dentre outras normas que especifica, a Instrução CVM nº 555/14.

A BB Asset Management, na qualidade de Administradora de Fundos de Investimento, está adotando as medidas necessárias ao cumprimento da nova Resolução. Os fundos em funcionamento na data de início de vigência da Resolução deverão efetuar as devidas adaptações até 30 de junho de 2025, conforme resolução CVM nº 200 de 12 de março de 2024.

Giselle Cilaine Ilchechen Coelho
Diretora Executiva

Carlos Alberto Frias
Contador
CRC RJ - 115.220/O-5