

VBI TR Faria Lima 4440 Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado FL4440 Fundo de
Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ nº 50.808.042/0001-21
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Demonstrações financeiras para o
período de 1º de julho de 2023 a
19 de abril de 2024 (data da
transferência de administração)**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	6
Demonstração do resultado	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstração dos fluxos de caixa - método direto	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar – Torre A
CEP 04711-904, São Paulo - SP
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil
Telefone 55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do VBI TR Faria Lima 4440 Fundo de Investimento Imobiliário

São Paulo - SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do VBI TR Faria Lima 4440 Fundo de Investimento Imobiliário (Anteriormente denominado FL4440 Fundo de Investimento Imobiliário) (“Fundo”), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 19 de abril de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de julho de 2023 (data de início do exercício social do Fundo) a 19 de abril de 2024 (data da transferência de administração do Fundo), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do VBI TR Faria Lima 4440 Fundo de Investimento Imobiliário em 19 de abril de 2024 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1º de julho de 2023 a 19 de abril de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião com ressalva

Conforme nota explicativa 7 às demonstrações financeiras, em 19 de abril de 2024, o Fundo possui propriedades para investimento no montante de R\$ 384.343 mil, que foi mensurado a valor justo com base nas informações disponíveis em 30 de junho de 2023. Para o período de 1º de julho de 2023 a 19 de abril de 2024 (data da transferência de administração) o Fundo não reavaliou o valor justo dessas propriedades para investimento, o que representa um desvio em relação às práticas contábeis adotadas no Brasil aos fundos de investimento imobiliário. Em decorrência desse assunto, não foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre o valor justo das propriedades para investimento. Consequentemente, não foi

possível determinar se havia necessidade de ajustes sobre o valor de propriedades para investimento em 19 de abril de 2024, bem como no resultado do período de 1º de julho de 2023 a 19 de abril de 2024.

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 com ressalva.

Principais assuntos de auditoria

Exceto pelo assunto descrito na seção intitulada “Base para opinião com ressalva”, não existem outros principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.



- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela administração declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período 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, 18 de julho de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-027685/O-0 F SP

Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP-281835/O-2

FL4440 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 50.808.042/0001-21****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Balanço patrimonial****Em 19 de abril de 2024 (data de transferência de administração)**

Em milhares de reais

Ativo	Nota	19/04/2024	% PL
Circulante			
<u>Caixas e equivalentes de caixa</u>		11.301	8,22%
Cotas de fundos de investimento renda fixa		11.301	8,22%
FI BRL Soberano Referenciado DI LP	5	11.301	8,22%
<u>Contas a receber</u>		888	0,65%
Aluguéis a receber	6	885	0,64%
Outros créditos		3	0,00%
Não circulante			
Realizável ao longo prazo			
Aplicações Financeiras			
De natureza não imobiliária			
Aplicações financeiras - vinculado a depósitos em garantia	8	2.429	1,77%
		2.429	1,77%
Investimentos			
Propriedades para investimento		384.343	279,56%
Imóveis acabados para renda	7	384.343	279,56%
<u>Total do ativo</u>		398.961	290,20%
Passivo			
Circulante			
Rendimentos a distribuir	13	824	0,60%
Taxa de administração e gestão	12 e 19	96	0,07%
Auditoria e custódia		50	0,04%
Taxa de fiscalização CVM		6	0,00%
Provisões e contas a pagar		3	0,00%
Obrigação por securitização de recebíveis	8	7.208	5,24%
		8.187	0,71%
Não circulante			
Exigível ao longo prazo			
Obrigação por securitização de recebíveis	8	258.551	188,06%
(-) Custos de captação por securitização de recebíveis imobiliários	8	(5.257)	(3,82%)
		253.294	184,24%
<u>Total do passivo</u>		261.481	184,95%
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas	11	145.150	105,58%
Gastos com colocação de cotas		(716)	(0,52%)
Distribuição de rendimentos a cotistas		(1.143)	(0,83%)
Prejuízos acumulados		(5.811)	(4,23%)
<u>Total do patrimônio líquido</u>	11	137.480	100,00%
<u>Total do passivo e patrimônio líquido</u>		398.961	290,20%

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

FL4440 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 50.808.042/0001-21****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstração do resultado****Período de 1º de julho de 2023 a 19 de abril de 2024 (data da transferência de administração)**

Em milhares de reais, exceto prejuízo por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Nota	De 01/07/2023 a 19/04/2024
Receitas de propriedades para investimento		
Receitas de aluguéis	9	20.473
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		37
		20.510
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis		
Despesas de juros e atualização monetária por obrigação de securitização de recebíveis	8	(23.619)
		(23.619)
Despesas de propriedades para investimento		
Despesas de condomínio	15	(150)
Despesas de propriedades para investimento		(124)
		(274)
Resultado líquido de propriedades para investimento		(3.383)
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	943
Receitas de aplicações financeiras		142
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	15	(192)
		893
Despesas operacionais		
Taxa de administração e gestão	12, 15 e 19	(1.290)
Taxa de escrituração	15	(57)
Despesas de estruturação de recebíveis imobiliários	15	(986)
Despesas de auditoria e custódia	15	(113)
Despesas de consultorias	15	(227)
Taxa de fiscalização da CVM	15	(6)
Outras despesas operacionais	15	(78)
		(2.757)
Resultado do período		(5.247)
Quantidade de cotas em circulação		1.451.500
Prejuízo por cota - R\$		(3,61)
Valor patrimonial da cota - R\$		94,71

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

FL4440 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 50.808.042/0001-21
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Período de 1º de julho de 2023 a 19 de abril de 2024 (data da transferência de administração)

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Distribuição de rendimentos	Gastos com colocação de cotas	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido
Em 30 de junho de 2023		145.150	-	(295)	(564)	144.291
Resultado do período		-		-	(5.247)	(5.247)
Gastos com colocação de cotas	11	-	-	(421)	-	(421)
Distribuição de rendimentos	13	-	(1.143)	-	-	(1.143)
Em 19 de abril de 2024	11	145.150	(1.143)	(716)	(5.811)	137.480

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

FL4440 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 50.808.042/0001-21****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)****Período de 1º de julho de 2023 a 19 de abril de 2024 (data da transferência de administração)**

Em milhares de reais

	De 01/07/2023 a 19/04/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Receitas de aluguel	20.922
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	943
Pagamentos de despesas com manutenção e conservação	(124)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(1.286)
Pagamento de taxa de escrituração	(57)
Pagamento de auditoria e custódia	(64)
Pagamento de consultoria imobiliária	(227)
Pagamento de despesas de condomínio	(150)
Pagamento (recebimentos) diversos	(83)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(192)
Caixa líquido das atividades operacionais	19.682
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Custos incrementais de imóveis para renda	(1.542)
Depósito em garantia	(36)
Caixa líquido das atividades de investimento	(1.578)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Gastos com colocação de cotas	(421)
Pagamentos de custos de captação de recebíveis imobiliários	(23)
Pagamento de obrigação por securitização de recebíveis	(16.411)
Rendimentos pagos	(319)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(17.174)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	930
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	10.371
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	11.301

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O VBI TR Faria Lima 4440 Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado FL4440 Fundo de Investimento Imobiliário – FII) (“Fundo”), foi constituído em 24 de maio de 2023, e iniciou as suas atividades em 12 de junho de 2023, na forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo se destina exclusivamente a pessoas físicas ou jurídicas que se enquadrem na definição de “investidores qualificados” assim definidos no Artigo 12 da Resolução CVM 30.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição do Imóvel-Alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) em outros ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, ou (c) a posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido por seu regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

No período de 1º de julho de 2023 a 19 de abril de 2024 (data da transferência de administração), o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código FLFL11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, o valor de R\$ 100,00.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administradora ou de quaisquer mecanismos de seguros ou ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitas a riscos de investimento.

O Fundo é administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”) e os serviços de gestão compete à VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A. (“Gestora”).

2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516 e demais orientações e normas contábeis 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 financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora em 18 de julho de 2024.

3. Resumo das políticas contábeis materiais

a. Reconhecimento de receitas e despesas

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

c. Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Caixa e equivalente de caixa: cotas de fundos de investimento renda fixa.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

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

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Reconhecimento de variações de valor justo

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

d. Cotas de fundos de investimentos

- a) Negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

b) Não negociados na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de Fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado em “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

e. Aluguéis a receber

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzido da Provisão para créditos de liquidação duvidosa.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída caso o locatário apresente inadimplência superior a 90 dias.

f. Propriedades para investimento

i. Imóveis acabados para renda

São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O custo inclui a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento inclui todos os custos de material, mão de obra direta e quaisquer outros custos diretamente atribuídos para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

ii. Custos subsequentes

Gastos subsequentes são capitalizados apenas quando é provável que benefícios econômicos-futuros associados com os gastos serão auferidos pelo Fundo. Gastos de manutenção e reparos recorrentes são reconhecidos no resultado quando incorridos.

g. Obrigações por securitizações de recebíveis

São registradas inicialmente pelo valor presente do fluxo cedido, e atualizado mensalmente considerando a taxa de desconto do fluxo sobre o saldo remanescente. O passivo é registrado na rubrica “obrigações por securitizações de recebíveis” e as despesas são apropriadas no resultado do Fundo pela taxa efetiva da securitização dos recebíveis imobiliários e são registradas na rubrica “despesas de juros sobre obrigações de securitizações de recebíveis”, considerando o prazo e taxas contratuais definidos nos termos de securitizações dos recebíveis. As receitas decorrentes aos recursos obtidos através da securitização, serão reconhecidas pela fruição do imóvel e pelas condições contratuais estabelecidos no contrato de locação.

h. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

i. Estimativas e julgamento contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- (I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".
- (II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 7.

j. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

k. Receita de aluguéis

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

l. Lucro (prejuízo) por cota

Foi apurado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do período.

4. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência da administradora, da gestora e do consultor imobiliário em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a administradora, a gestora e o consultor imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos e aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Destacamos abaixo os principais riscos:

Risco de o Fundo não ser constituído e/ou entrar em funcionamento - Existe a possibilidade de o Fundo vir a não ser constituído, caso não seja subscrito o montante mínimo previsto no suplemento relativo à primeira emissão das cotas anexas a este Regulamento, ou caso a CVM não autorize a sua constituição ou funcionamento. Na ocorrência destas hipóteses, a administradora deverá imediatamente: (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros eventualmente recebidos para fins de integralização de cotas, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período, se houver; (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) acima.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e de política governamental – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Brasileiro. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco de crédito – Os cotistas do Fundo fazem jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários, cessionários do direito de superfície ou adquirentes dos imóveis-alvo, a título de locação, arrendamento, cessão do direito de superfície ou compra e venda de tais imóveis-alvo. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis-alvo estiverem locados ou arrendados ou tiverem seu direito de superfície cedido, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários, arrendatários ou cessionários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de liquidez – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo devem estar conscientes de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente pode se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

Risco de o Fundo ser genérico - O Fundo não possui ou tem como objeto investir em um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, há a necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o comitê de investimentos pode não encontrar ativos imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe.

Riscos de não distribuição da totalidade das cotas da 1ª emissão do Fundo - Caso não sejam subscritas todas as cotas da 1ª emissão do Fundo, o escriturador rateará entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

Risco tributário – De acordo com a Lei nº 9.779, para que os fundos de investimento imobiliário possam ser isentos de tributação sobre a sua receita operacional, devem (i) distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) 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; e (ii) aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estão sujeitas à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de concentração da carteira do Fundo – O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª emissão de cotas para a aquisição dos imóveis alvos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros Imóveis-Alvo. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis alvos pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis alvos,

considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis alvos a serem adquiridos, preferencialmente imóveis alvos comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

Risco relativo à concentração e pulverização - Pode ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

Risco relativo às novas emissões - Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo é importante que os cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de cotas que poderão ocorrer. A ausência do cotista na subscrição de novas cotas que venham a ser emitidas pelo Fundo ensejará a diluição de sua participação no Fundo.

Risco da administração dos imóveis por terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração e/ou comercialização de imóveis-alvo, e que a administração de tais empreendimento pode ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis-Alvo que considere adequadas.

Riscos jurídicos - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes pode haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel – Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no Artigo 19 da Lei nº 8.245, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

Riscos ambientais – Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, a perda de substância econômica de Imóveis-Alvo situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a administradora poderá não recuperar a perda do ativo.

A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de despesas extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, está eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral podem afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas podem ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Risco de atraso das obras dos imóveis-alvo - Tendo em vista que os Imóveis-Alvo podem encontrar-se em fase de construção, caso ocorram atrasos e/ou interrupção nas respectivas obras, por fatores climáticos, financeiros, administrativos, operacionais, jurídicos ou de qualquer natureza, que possam afetar direta ou indiretamente o cronograma das obras, o prazo estimado para início do recebimento, pelo Fundo, de receitas relacionadas aos imóveis-alvo pode ser afetado, fato que poderá impactar de forma negativa a rentabilidade do Fundo, independente das multas contratuais e legais aplicáveis aos vendedores dos imóveis-alvo.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes.

Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Propriedade das cotas e não dos imóveis – Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

Risco decorrente das operações no mercado de derivativos - A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, pode aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou pode provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus cotistas. Este fundo de investimento utiliza estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas.

Risco em função da dispensa de registro: As ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários que venham a ser realizadas nos termos da Instrução CVM 476 estão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Distribuidor não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Demais riscos - O Fundo também pode estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

5. Caixas e equivalentes de caixa

Composição da carteira

Os valores reconhecidos como caixa e equivalente de caixa são representados por Cotas de fundos de investimento referenciado DI LP com prazo de vencimento igual ou superior a 90 dias e com risco insignificante de mudanças no valor justo, conforme abaixo:

	19 de abril de 2024		
	Quantidades	Valor	%
Cotas de fundos de investimentos renda fixa			
FI BRL Soberano Referenciado DI LP	8.793	11.301	8,22
Total	8.793	11.301	8,29

O Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Soberano Referenciado DI Longo Prazo, tem como objetivo aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados com renda fixa, exclusivamente, em títulos de emissão do Tesouro Nacional e/ou do Banco Central do Brasil, prefixados ou indexados à variação do CDI.

No período de 1º de julho de 2023 a 19 de abril de 2024 (data da transferência de administração) foram apropriados resultado com cotas de fundos no montante de R\$ 943 e está apresentado nas demonstrações do resultado na rubrica “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

6. Aluguéis a receber

Em 19 de abril de 2024 os valores que compõem as “contas a receber” R\$ 885 compreendem aluguéis, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.

Os valores que compõem as “contas a receber” de aluguéis possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	19/04/2022
A vencer	885
	885

Não há aluguéis vencidos no Fundo, portanto não há evidências de provisão para perdas.

7. Propriedades para investimento

Em 19 de abril de 2024 a carteira do Fundo é composta com o seguinte imóvel, classificado como propriedade para investimento:

Imóvel Edifício Faria Lima 4.440 – Acqua – Matrícula nº 180.302, registrada no 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, imóvel localiza-se na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 4.440, no bairro Vila Olímpia, município de São Paulo, Estado de São Paulo. O imóvel possui uma área construída de 38.422,87m² e é composto por um prédio de 16 andares, 1 mezanino, 3 subsolos, garagem exclusiva e ático, destinados a escritórios.

O Fundo detém a fração ideal de 49,5% do imóvel, registrado pelo valor de R\$ 384.343.

Imóveis Acabados para renda				
Descrições dos imóveis	Saldo 30/06/2023	Custos Incorridos	Ajuste ao valor justo	Saldo 19/07/2024
Faria Lima 4440	382.801	1.542	-	384.343
	382.801	1.542	-	384.343

No período de 30 de junho de 2023, o valor justo dos imóveis classificados como propriedade para investimento foi mensurado através do custo de aquisição do ativo, uma vez que a transação de compra ocorreu em 12 de junho de 2023 com parte independente, sendo portanto o valor de aquisição a melhor mensuração do valor justo.

Em 19 de abril de 2024 a vacância do ativo representa 2,5% do total do ativo. Em 30 de junho 2023 a vacância era de 0%.

8. Obrigações por securitização de recebíveis

Em 12 de junho de 2023, o Fundo assumiu uma obrigação referente a operação de securitização de créditos imobiliários da série única da Opea Securitizadora S.A., com lastros decorrentes de fluxos de caixa futuro de locação, por um prazo total de 60 meses, conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos, Constituição de garantias e Outras Avenças.

- Valor do principal: R\$ 257.500;
- Data de vencimento: 22 de junho de 2028;
- Remuneração: IPCA; e
- Instituição custodiante: Oliveira trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Em 19 de abril de 2024 a obrigação por securitizações de recebíveis apresenta o montante de R\$ 265.759

No período de 1º de julho de 2023 a 19 de abril de 2024 (data da transferência de administração), as despesas incorridas referente decorrentes de obrigações por securitização de recebíveis foram de R\$ 23.619 e estão apresentadas na rubrica “Despesas de juros e atualização monetária por obrigação por securitização de recebíveis”.

No período de 1º de julho de 2023 a 19 de abril de 2024, o Fundo possuía saldo de custos de estruturação de securitização de recebíveis registrado no passivo no montante de R\$ 5.257.

Saldo em 30 de junho de 2023	258.551
Apropriação de juros e correção monetária	23.619
Pagamento de juros e amortizações	(16.411)
Saldo em 19 de abril de 2024	265.759

Aplicações financeiras - vinculado a depósitos em garantia

Em 19 de abril de 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 2.429 registrado como “aplicações financeiras – vinculado a depósitos em garantia” oriundo da obrigação por securitização de recebíveis.

9. Receitas de aluguéis

A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

No período de 1º de julho de 2023 a 19 de abril de 2024 (data da transferência de administração), foram apropriadas receitas de aluguéis no montante de R\$ 20.473 registrada na rubrica - Receitas de aluguéis.

10. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo, conforme regulamento.

Durante o período de 1º de julho de 2023 a 19 de abril de 2024 (data da transferência de administração), o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

11. Patrimônio líquido

a. Emissões, subscrição e integralizações de cotas

A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão da oferta, as condições de subscrição e integralização das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, de modo que o Administrador possa assinar o Suplemento para cada emissão e tomar as medidas cabíveis para a efetiva distribuição de cotas.

A administradora, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, no total de até 1.145.500 (um milhão e cento e quarenta e cinco mil e quinhentas) cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$ 145.150 (cento e quarenta e cinco milhões e cento e cinquenta mil reais), em série única (“1ª emissão”).

Em 19 de abril de 2024 o patrimônio líquido do Fundo é representado por 1.451.500 cotas a R\$ 94,714903 cada, totalizando R\$ 137.480.

b. Resgates de cotas

Não haverá resgate de cotas, senão pela liquidação antecipada do Fundo.

c. Amortização

Conforme definido no regulamento do Fundo, a assembleia geral de cotistas poderá deliberar distribuições e ou amortizações de cotas

No período de 1º de julho de 2023 a 19 de abril de 2024 (data de transferência), não houve amortização de cotas.

d. Gastos com colocação de cotas

No período de 1º de julho de 2023 a 19 de abril de 2024 (data de transferência), o Fundo teve gastos com colocação no montante de R\$ 421.

12. Taxa de administração e gestão

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão, tesouraria, escrituração, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira, o Fundo paga ao Administrador uma taxa de administração, equivalente a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15 (quinze mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”). Pelos serviços de gestão, da Taxa de Administração será destinado ao Gestor, a título de taxa de gestão, o equivalente a 1,10% (um inteiro e dez centésimos por cento) ao ano.

No período de 1º de julho de 2023 a 19 de abril de 2024 (data da transferência de administração), foram provisionadas despesas de taxa de administração no montante de R\$ 1.290, que se refere à taxa de administração e gestão, e o montante a pagar de R\$ 96.

Taxa de performance

O Fundo pagará ao gestor, ainda, a título de taxa de performance 20% (vinte por cento) do valor da somatória das distribuições do Fundo aos cotistas que excederem o capital integralizado atualizado pela variação do IPCA, calculada consoante disposto abaixo, e acrescida do *Hurdle*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, apurada semestralmente.

No período de 1º de julho de 2023 a 19 de abril de 2024 (data da transferência de administração), não foram provisionadas despesas de taxa de performance.

13. Distribuição de rendimentos

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, consubstanciado, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

No período de 1º de julho de 2023 a 19 de abril de 2024 (data da transferência de administração), houve distribuição de rendimentos aos cotistas, entretanto, parte da receita de aluguel é consumida no pagamento das obrigações da securitização de recebíveis.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	De 01/07/2023 a 19/04/2024
Rendimentos	
Resultado contábil do período segundo o regime de competência	(5.247)
Aluguéis a receber	412
Despesas operacionais não transitada pelo caixa	59
Despesas de juros e atualização monetária com obrigações por securitização de recebíveis (não pagas)	6.940
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	2.164
Rendimentos retidos no exercício	(1.021)
(-/+) Parcela dos rendimentos retidos/antecipados	(1.021)
Rendimentos apropriados	1.143
Rendimentos a distribuir	(824)
Rendimentos líquidos pagos no exercício	319
% do resultado do período distribuído nos termos da lei 8668/93	52,83%

O demonstrativo refere-se até o fechamento do mês 19 de abril de 2024.

14. Rentabilidade

No período de 1º de julho de 2023 a 19 de abril de 2024 (data da transferência de administração), a rentabilidade (apurada considerando-se o resultado do período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi negativo 3,69%.

15. Despesas administrativas

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Encargos do fundo	De 01/07/2023 a 19/04/2024	
	R\$ (mil)	% PL Médio
Taxa de administração e gestão	1.290	0,91%
Taxa de escrituração	57	0,04%
Despesas de estruturação de recebíveis imobiliários	986	0,69%
Despesas de auditoria e custódia	113	0,08%
Despesas de consultorias	227	0,16%
Taxa de fiscalização da CVM	6	0,00%
Despesas de condomínio	150	0,11%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	192	0,14%
Outras despesas administrativas	78	0,05%
Soma	3.099	2,18%

Patrimônio líquido médio no período de 1º de julho de 2023 a 19 de abril de 2024 (data da transferência de administração) é de R\$ 141.899.

16. Tributação

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

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

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

Lei nº 14.754/2023

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

17. Demandas judiciais

No período de 1º de julho de 2023 a 19 de abril de 2024 (data da transferência de administração), não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

18. Transações com parte relacionada

No de 1º de julho de 2023 a 19 de abril de 2024 (data da transferência de administração), o Fundo apresenta os seguintes saldos com partes relacionadas:

Despesas	Instituição	Relacionamento	De 01/07/2023 a 19/04/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	98
Taxa de gestão	VBI Real Estate Gestão	Gestora	1.192

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	19/04/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	7
Taxa de gestão	VBI Real Estate Gestão	Gestora	89

19. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

20. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Registre-se que a Administradora, no período de 1º de julho de 2023 a 19 de abril de 2024 (data da transferência de administração), não contratou nem teve serviços prestados relacionados aos fundos de investimento por ela administrados.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência dos auditores independentes, 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.

21. Alterações estatutárias

Em 19 de abril de 2024 por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas, foram aprovados as seguintes matérias:

- (i) a substituição da atual administradora BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., após a abertura dos mercados de 22 de abril de 2024 (“Data da Transferência”);
- (ii) alteração da remuneração devida ao administrador fiduciário do Fundo, a fim de incluir a taxa de escrituração e a remuneração ao administrador por atividades pontuais a serem realizadas pelo administrador;
- (iii) o encerramento de quaisquer cobranças remuneratórias ao gestor do Fundo, seja à título de taxa de gestão ou performance;
- (iv) a realização de alterações no Regulamento do Fundo, decorrentes da alteração da Administradora;
- (v) autorização do investimento, pelo Fundo, em ativos de liquidez, administrados e/ou geridos pela administradora e/ou pela gestora, assim como por sociedades de seus respectivos grupos econômicos;
- (vi) a contratação da administradora para realizar investimento em ativos com liquidez diária, a qual seja contraparte ou quando tais títulos sejam administrados por ela, com a finalidade exclusiva de realizar a gestão de caixa e liquidez do Fundo;
- (vii) a emissão de novas cotas do Fundo, a serem distribuídas pelo novo administrador, por meio de uma colocação privada, nos termos do art. 8º da Resolução CVM 160, no montante total de R\$ 300.000 e preço unitário de R\$ 139,01 (cento e trinta e nove reais e um centavo), cuja distribuição e data de início será divulgada através de ato do novo administrador, após transferência do Fundo;
- (viii) o pagamento extraordinário de rendimentos no valor total de R\$ 0,56 por cota, de acordo com o lucro caixa apurado até o momento pelo administrador, a ser realizado até o dia 30 de abril de 2024, sem prejuízo de pagamento a ser realizado em maio de 2024 referente ao mês de abril de 2024.

Em 14 de julho de 2023 por meio da assembleia geral de cotistas, foram aprovados as seguintes matérias:

- (i) a substituição do atual gestor do Fundo, BRL Trust Investimentos Ltda., pela VBI Real Estate Gestão De Carteiras S.A.;
- (ii) a aquisição, pelo Fundo, de cotas do Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Referenciado DI Longo Prazo, e do Fundo de Investimento Renda Fixa BRL Soberano Referenciado DI Longo Prazo, que se enquadra na política de investimentos do Fundo e é gerido e/ou administrado pelo Administrador;
- (iii) a alteração da denominação social do Fundo, que passará a ser identificado como “VBI TR Faria Lima 4440 Fundo de Investimento Imobiliário”;
- (iv) a retificação do termo “Imóvel-Alvo” constante no regulamento;
- (v) o ajuste no caput do artigo 8º e no parágrafo segundo do artigo 10 do regulamento para prever que a taxa de escrituração será paga com os recursos oriundos da taxa de administração;
- (vi) a exclusão do caput do artigo 10 e a alteração do caput do artigo 8º do regulamento para

- realocar a previsão da taxa de gestão destinada ao gestor, sem alterações materiais;
- (vii) a exclusão do artigo 39 do regulamento;
 - (viii) a retificação do caput do artigo 70 do regulamento para ajustar o link do website de acesso à política de exercício do direito de voto do novo gestor; e
 - (ix) a reforma geral do regulamento, para prever as alterações acima indicadas.

22. Demonstrativo ao valor justo

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

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo no período de 1º de julho de 2023 a 19 de abril de 2024 (data da transferência de administração):

Em 19 de abril de 2024

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de investimento	-	11.301	-	11.301
renda fixa	-	-	-	-
Propriedades para investimento	-	-	384.343	384.343
Total do ativo	-	11.301	384.343	395.644

23. Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo deve ser feita na página da administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao cotista em sua sede.

A administradora deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores

24. Outras informações

Mudanças no ambiente regulatório

Em 23 de dezembro de 2022 foi publicado o novo Marco Regulatório dos Fundos de Investimento, através da edição da Resolução CVM nº 175/22, e alterações posteriores, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023. Os fundos de investimento em funcionamento na data de início de sua vigência deverão se adaptar integralmente à norma até 30 de junho de 2025.

A Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023, promoveu alterações pontuais e prorrogou o início da vigência da Resolução CVM 175, de 03 de abril para 02 de outubro de 2023.

A Resolução CVM nº 184, 31 de maio 2023, promoveu alterações pontuais sobre a Resolução CVM 175 de 23 de dezembro de 2022.

A Resolução CVM nº 187, de 27 de setembro de 2023, promoveu alterações pontuais sobre a Resolução CVM 175 de 23 de dezembro de 2022.

A Resolução CVM nº 200, de 12 de março de 2024, promoveu alterações pontuais e prorrogou o início da adaptação da Resolução CVM 175 de 23 de dezembro de 2022.

25. Eventos subsequentes

Em 30 de abril de 2024 o Fundo emitiu 801.000 cotas com valor unitário de R\$ 139,01 no montante de R\$ 111.347 destinadas exclusivamente ao Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Prime Properties, captação esta que teve como direcionamento a liquidação antecipada da obrigação por securitização de recebíveis.

Em 2 de maio de 2024, o Fundo liquidou de forma antecipada da CCI 1 pelo montante de R\$ 111.256.

Em 15 de maio de 2024 por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas foi aprovado a deslistagem do Fundo e consequente retirada de negociação das cotas do Fundo de ambientes controlados pela B3 passando a ser escriturado, portanto, pelo Administrador na figura de escriturador do Fundo.

Em 28 de maio de 2024 por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas foi aprovado o pagamento extraordinário de rendimentos aos cotistas do Fundo nesta data, no valor total de R\$ 0,18 por cota, de acordo com o lucro caixa apurado até o momento pelo administrador e gestor, a ser realizado no dia 6 de junho de 2024.

Em 28 de maio de 2024 o Fundo emitiu 1.201.762 cotas com valor unitário de R\$ 139,01 no montante de R\$ 167.057 destinadas exclusivamente ao Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Prime Properties, captação esta que teve como direcionamento a liquidação antecipada da obrigação por securitização de recebíveis.

Em 29 de maio de 2024, o Fundo liquidou de forma antecipada da CCI 2 pelo montante de R\$ 156.273.

* * *

Robson Christian H. Dos Reis
CRC 1SP214011

Luis Carlos Nimi
Diretor Responsável