

**Aroeira 333 Renda Logística Fundo de
Investimento Imobiliário**

(CNPJ 44.674.528/0001-11)

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.)

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Período de 06 de maio de 2022 (início das operações) a
31 de dezembro de 2022.

Aroeira 333 Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	10

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:

Cotistas e Administrador do

Aroeira 333 Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Aroeira 333 Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 06 de maio (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2022, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Aroeira 333 Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 06 de maio a 31 de dezembro de 2022 de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, 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.

Ênfase

Transferência de propriedade nas matrículas dos imóveis adquiridos pelo Fundo

Conforme nota explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2022, as matrículas dos imóveis Maracanaú e Aracati ainda não contemplavam a transferência das respectivas propriedades ao patrimônio do Fundo. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimentos em propriedades para investimento - valorização

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía R\$ 95.300 mil em propriedades para investimento (94,26% de seu patrimônio líquido), as quais são avaliadas e registradas ao valor justo conforme nota explicativa nº 3.e.

Considerando a relevância dos investimentos em propriedades para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, bem com a complexidade existente, inerente ao processo de mensuração do valor justo, consideramos este como principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem na: (i) avaliação sobre o método de avaliação adotado pelo avaliador, considerando as características das propriedades para investimento; (ii) revisão da metodologia de avaliação e modelos financeiros utilizados, observando se estes estão de acordo com as metodologias de avaliação e práticas de mercado; (iii) avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas pelo avaliador; (iv) revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; e (v) análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as propriedades para investimento, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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 contábeis 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.

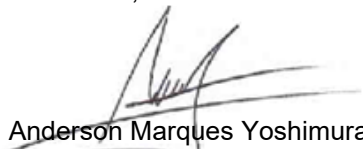
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração do Fundo a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

São Paulo, 04 de abril de 2023.



Anderson Marques Yoshimura
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

RSM Brasil Auditores Independentes – Sociedade Simples
CRC 2SP-030.002/O-7

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

BALANÇO PATRIMONIAL

Em 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais)

ATIVO	31.12.2022	% PL	PASSIVO	31.12.2022	% PL
Ativo circulante	11.792	11,67	Passivo circulante	5.991	5,93
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	11.592	11,47			
Disponibilidades	1.087	1,08	Taxa de administração a pagar (Nota 11)	17	0,02
Aplicações em operações compromissadas - LTN	204	0,20	Taxa de gestão a pagar (Nota 11)	13	0,01
Fundo de investimento renda fixa (Nota 4.1.a)	10.301	10,19	Consultoria a pagar (Nota 11)	26	0,03
			Escrituração a pagar (Nota 11)	2	-
			Dividendos a pagar (Nota 15)	1.333	1,32
Ativos financeiros de natureza imobiliária	200	0,20	Outros pagamentos	600	0,59
Aluguel a receber (Nota 5)	200	0,20	Obrigações na aquisição de propriedades para investimento (Nota 7)	4.000	3,96
Ativo não circulante	95.300	94,26	Patrimônio líquido	101.101	100,00
Investimentos (Nota 6)					
Propriedades para investimento	95.300	94,26	Cotas integralizadas (Nota 12)	95.400	94,36
			Lucros acumulados	5.701	5,64
TOTAL DO ATIVO	107.092	105,93	TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	107.092	105,93

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Período de 06 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais)

	06.05.2022 a 31.12.2022
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	1.325
Resultado de cotas de fundos renda fixa (Nota 4)	751
Operação compromissada	574
Ativos financeiros de natureza imobiliária	6.299
Receitas de aluguel	929
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	5.370
Outras receitas	117
Despesas	(707)
Consultoria Jurídica	(156)
Gestora (Nota 11)	(130)
Consultoria Imobiliária (Nota 11)	(120)
Taxa de administração (Nota 11)	(117)
Taxas B3	(34)
Taxa de distribuição	(30)
Auditoria externa	(22)
Emolumentos judiciais e cartorários	(20)
Taxa de escrituração (Nota 11)	(16)
Laudos e avaliações	(15)
Manutenção e conservação dos imóveis	(14)
Taxa de fiscalização CVM	(9)
Tarifas bancárias	(9)
Despesa com estruturação	(8)
Taxa anbima	(7)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	7.034

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Período de 06 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais)

	Cotas Integralizadas	Lucros Acumulados	Total
Integralização de cotas no período	95.400	-	95.400
Resultado líquido do período	-	7.034	7.034
Distribuição de dividendos	-	(1.333)	(1.333)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	95.400	5.701	101.101

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto

Período de 06 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais)

	06.05 a 31.12.2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado líquido do período	7.034
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa	
(-) Ajuste a valor justo das propriedades	(5.370)
(=) Resultado líquido ajustado	1.664
Variação de ativos e obrigações	
Taxa de administração a pagar	17
Taxa de gestão a pagar	13
Consultoria a pagar	26
Escrituração a pagar	2
Outros pagamentos	600
Alugéis a receber	(200)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	2.122
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Propriedades para investimento	(85.930)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(85.930)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
(+) Cotas emitidas	95.400
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	95.400
Variação no caixa e equivalentes de caixa	11.592
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	11.592
Variação no caixa e equivalentes de caixa	11.592

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis

Período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O Aroeira 333 Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) iniciou suas atividades em 06 de maio de 2022 sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado.

É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio de investimentos nos ativos imobiliários, podendo se utilizar de alavancagem por meio de cessão de créditos imobiliários oriundos destes. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante (a) pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, e/ou (b) aumento do valor patrimonial das cotas, advindo (b.1) da valorização dos ativos imobiliários e outros ativos; (b.2) da alienação, à vista ou a prazo, dos ativos imobiliários e outros ativos e/ou (b.3) da amortização de passivo decorrente de cessão de créditos oriundos dos ativos imobiliários, com recursos advindos de sua exploração, conforme permitido em regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

O Fundo será formado inicialmente por investidores exclusivamente profissionais em razão da distribuição das cotas por meio de uma oferta pública com esforços restritos, sem prejuízo da possibilidade de negociação das cotas aos investidores qualificados nos mercados regulamentados após 90 dias da respectiva subscrição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, observado ainda que a qualquer tempo o Administrador está autorizado, independentemente de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a registrar as cotas de emissão do Fundo perante a B3 para fins de negociação no mercado secundário para o público em geral, na forma autorizada pelo Artigo 15, §2º da Instrução CVM n.º 476, hipótese em que as cotas passarão a ser destinadas aos investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução CMN n.º 4.373, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis

Período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo Administrador, Gestora ou qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimentos do Fundo.

Os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, controladoria e escrituração de cotas são prestados pela própria administradora, ou por terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços por ela contratados como representante do Fundo, conforme facultado pelo artigo 29 da Instrução CVM no 472/08.

O Fundo é listado na B3 sob o código FII AROA, porém as suas cotas não são negociadas.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores, complementadas pelas as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COFI), no Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional (COSIF) e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores justos dos instrumentos financeiros e das propriedades para investimento. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros ou realização dessas propriedades para investimento, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações contábeis não estão sendo apresentadas de forma comparativa, devido a data de início do Fundo em 06 de maio de 2022, não tendo base anterior para comparação.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis

Período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

c) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativos e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento que compõem a carteira deste Fundo são atualizadas diariamente com base nos seus respectivos valores divulgados pela administradora, reconhecendo-se no resultado a variação verificada.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis

Período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

Aluguéis a Receber

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente, em contrapartida o resultado do período na rubrica “Receitas de Aluguel”.

e) Investimentos

Propriedades para investimento

Os imóveis adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedades para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. São reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado “Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento”.

f) Passivos financeiros de natureza imobiliária ou de não natureza imobiliária

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial na categoria de “outros passivos financeiros” e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem as “Obrigações na aquisição de propriedades para investimento”.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável.

Na data do balanço estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis

Período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

g) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

4. Caixa e Equivalentes de Caixa

O Fundo reconhece como caixa e equivalentes de caixa valores de disponibilidade imediata. Em 31 de dezembro de 2022 o caixa e equivalentes de caixa está assim representado:

	31.12.2022
Disponibilidades ⁽¹⁾	1.087
Aplicações Financeiras ⁽²⁾	10.505
Total	11.592

(1) As disponibilidades estão representadas por depósitos bancários à vista.

(2) As aplicações financeiras estão representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais (R\$ 204), e aplicações em cotas de fundo de renda fixa (R\$ 10.301) conforme descrito no item i abaixo.

i. Cotas de Fundos de renda Fixa

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor contábil	Vencimento
BTG Pactual Digital FI RF (a)	7.791.372	10.301	Sem vencimento

(a) O Fundo possui 10,19% do seu patrimônio líquido em investimentos no BTG Pactual Digital Tesouro Selic Simples Fundo de Investimento Renda Fixa (“BTG Pactual Digital”). O BTG Pactual Digital foi constituído em 7 de maio de 2018, sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração, tendo iniciado suas operações em 8 de maio do mesmo ano. Tendo como objetivo proporcionar aos quotistas uma rentabilidade que acompanhe a variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis

Período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Durante o período o Fundo reconheceu um ganho com as aplicações em cotas de fundo de investimento em renda fixa no montante de R\$ 751.

5. Aluguel a Receber

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possui o montante de R\$ 200 referente a aluguéis a receber oriundo do contrato firmado com o Mateus Supermercados, o valor do aluguel mensal ajustado é de 0,7% do valor da obra atualizado a INCC no período ou 1,4% do faturamento líquido mensal decorrente da atividade comercial exercida pelo locatário. O prazo do contrato de locação é de 25 anos, podendo ser prorrogado por igual período.

6. Propriedades para investimento

a. Terrenos/Imóveis

Ativo	Tipo Ativo	Valor de custo (*)	Adições	Ajuste a valor justo	Valor Contábil 31.12.2022	% PL
QUIXERAMOBIM	Imóvel Acabado	29.485	55	2.559	32.099	31,75%
MARACANAU	Imóvel em construção	7.351	24.124	2.811	34.286	33,91%
MARANGUAPE	Terreno	3.292	13.764	-	17.056	16,87%
ARACATI	Terreno	5.000	112	-	5.112	5,06%
CANINDÉ	Terreno	4.005	2.742	-	6.747	6,67%
Total		49.133	40.797	5.370	95.300	94,26%

(*) Conforme Art. 3º da ICVM 516, entende-se por custo dos imóveis adquiridos o preço de aquisição mais todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

I. Quixeramobim

Em 15 de agosto de 2022, o Fundo adquiriu o imóvel denominado Quixeramobim, objeto da matrícula nº 7382 registrada no Cartório Queiroz Rocha 2º Ofício, na cidade Quixeramobim – Ceará. O imóvel está localizado na Rua Dr. Antonio Pinto de Mendonça S/N Conjunto Esperança, na mesma cidade, com área total de 20.000m2 e foi adquirido a vista.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis

Período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A região possui infraestrutura completa composta por pavimentação, abastecimento de água, energia, transporte, telefonia, comércio e serviços sendo uma região mista, com setores comerciais, residenciais e industriais.

O imóvel está ocupado e foi edificado para o Mateus Supermercados sendo que o mesmo se encontra em operação desde julho/2022.

As adições ao valor de custo do imóvel no valor de R\$ 55 conforme descrito no quadro acima, referem-se as taxas cartorárias e despesas com serviços especializados para transferência do ativo para o Fundo.

Em 29 de dezembro de 2022 a Compass Avaliações, empresa de avaliação, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou o valor de mercado da propriedade do Fundo.

A avaliação do imóvel foi realizada pelos métodos:

Terreno: método comparativo direto de dados de mercado - Os métodos consistem na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

Imóvel: Método evolutivo com reprodução de benfeitorias.

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo apurou um resultado com ajuste a valor justo de R\$ 2.559.

II. Maracanaú

O Fundo adquiriu em 24 de junho de 2022 o Imóvel denominado Maracanaú, o pagamento ocorreu em 3 parcelas sendo: uma entrada no montante de R\$ 100, segunda parcela no montante de R\$ 900, e a terceira parcela no montante de R\$ 6.207, totalizando o valor de aquisição em R\$ 7.207 o imóvel teve ainda, incorporado em seu valor de custo, o montante de R\$ 144, referente a despesa com ITBI. O Imóvel localiza-se no bairro Timbó, próximo ao Distrito Industrial da cidade, sendo uma região mista, com setores comerciais, industriais e residenciais.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis

Período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A região possui infraestrutura completa composta por pavimentação, abastecimento de água, energia, transporte, telefonia, comércio e serviços. O imóvel é composto por 08 Matrículas, porém encontra-se em processo remembramento na Prefeitura Municipal local.

No local está sendo construído um galpão, com estruturas metálicas de alta complexidade. Estima-se que o imóvel se encontra com 60% das obras concluídas.

A obra teve início em 31 de outubro de 2022 com término em 02 de março de 2023.

As matrículas que compõem o ativo estão descritas abaixo, e estão registradas no Cartório Marques - 2º Ofício de Notas e Registros Públicos do Município de Maracanaú – Ceará:

Matrícula	Área
3.528	1.028,00
3.529	907,50
3.530	363,00
6.453	1.089,00
6.856	725,70
7.038	2.904,00
7.039	7.986,00
7.150	1.089,00
Total	16.092,20

As adições ao valor de custo do imóvel no valor de R\$24.124, referem-se aos custos da obra que estão sendo realizadas para construção do galpão.

Em 29 de dezembro de 2022, a Compass Avaliações, empresa de avaliação, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou o valor de mercado da propriedade do Fundo.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis

Período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A avaliação do ativo foi realizada pelo método:

Terreno: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Os métodos consistem na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

Imóvel: Método evolutivo com reprodução de benfeitorias.

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo apurou um resultado com ajuste a valor justo de R\$ 2.811.

III. Maranguape

O Fundo adquiriu em 23 de setembro de 2022 o terreno denominado Maranguape, o pagamento foi realizado por uma entrada de R\$ 2.876 e uma parcela subsequente de R\$ 416 não tendo saldo a pagar na data base. Trata-se de um terreno, que no local está sendo construído um galpão, de esquina, localizado na Avenida Comandante Aviador Childerico Mota, inserido no bairro Fazenda Coité, cidade de Maranguape / Ceará. Objeto da matrícula nº 25.121 do Cartório de Registro de Imóveis de Maranguape - Ceará o terreno possui área total de 21.945,75 m².

No local está sendo construído um galpão de alto padrão. Estima-se que o imóvel se encontra com 15% das obras concluídas.

As adições ao valor de custo do imóvel no valor de R\$13.764, referem-se aos custos da obra que estão sendo realizadas para construção do galpão.

Em 31 de dezembro de 2022, o imóvel foi mantido ao valor de custo, pois o mesmo encontra-se em fase inicial de construção.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis

Período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

IV. Aracati

O Fundo adquiriu em 16 de setembro de 2022 o terreno denominado Aracati, o pagamento foi realizado por uma entrada de R\$ 1.000 tendo o valor de R\$ 4.000 a pagar na data base. Trata-se de um terreno, sem benfeitorias, em meio de quadra, localizado na Rua Dragão do Mar, inserido no bairro Várzea da Matriz, cidade de Aracati – Ceará. Objeto da matrícula nº 7.948 do Cartório Alexandre Gondin, 2º Ofício da comarca de Aracati - Ceará o terreno possui área total de 20.000,00 m2.

O imóvel possui um projeto para implantação de galpão de alto padrão e possuirá um amplo salão de pé-direito com aproximadamente 12 metros e ampla área administrativa e anexos de apoio como docas, depósito, câmaras frias e casa de máquinas. Possuirá 190 vagas de carros.

As adições ao valor de custo do imóvel no valor de R\$112, referem-se a impostos e custos do início da obra.

Em 31 de dezembro de 2022, o imóvel foi mantido ao valor de custo, em função de ainda não possuírem edificações e não gerar renda ao Fundo, e por este motivo não estão avaliados a valor justo.

V. Canindé

O Fundo adquiriu em 16 de setembro de 2022 o terreno denominado Canindé, o pagamento foi realizado por uma entrada de R\$ 2.900 e parcelas subsequentes de R\$ 1.105 não tendo saldo a pagar na data base. Trata-se de um terreno, sem benfeitorias, em esquina, localizado na Avenida Luciano Magalhães esquina com a Rua José Félix da Silva, inserido no bairro Bela Vista, cidade de Canindé - Ceará. Objeto da matrícula nº 3.407 do Cartório Almeida 3º Ofício da comarca de Canindé - Ceará o terreno possui área total de 10.000,00 m2.

O imóvel possui um projeto para implantação de galpão de alto padrão e possuirá um amplo salão de pé-direito com aproximadamente 12 metros e ampla área administrativa e anexos de apoio como docas, depósito, câmaras frias e casa de máquinas. Possuirá 188 vagas de carros.

As adições ao valor de custo do imóvel no valor de R\$2.742 conforme descrito no quadro acima, referem-se a impostos e custos do início da obra.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis

Período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2022, o imóvel foi mantido ao valor de custo, em função de ainda não possuírem edificações e não gerar renda ao Fundo, e por este motivo não estão avaliados a valor justo.

b. Averbação dos imóveis

Em 31 de dezembro de 2022 as matrículas referentes aos imóveis Maracanaú e Aracati não se encontram em nome do Fundo. O processo de averbação das escrituras ainda não foi iniciado pois são projetos em desenvolvimento, após registro do projeto será realizado o processo de averbação dos imóveis em nome do Fundo.

7. Obrigações na aquisição de propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui o montante de R\$ 4.000 de obrigações de compra de propriedades para investimento. O valor a pagar refere-se ao valor de aquisição do terreno Aracati descrito no item iv da nota explicativa nº 6.

8. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de risco

Macroeconômicos e regulatórios

O Fundo desenvolve suas atividades no mercado brasileiro, está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, 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.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis

Período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para o cotista.

Crédito

Os outros ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais outros ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Risco de Liquidez

Os fundos de investimento imobiliários encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliários 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 deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da Primeira emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis

Período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco regulatório

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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como 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.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem 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, o Administrador 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.

Demais riscos

O Fundo também poderá 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.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis

Período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável além do acompanhamento dos projetos do Fundo. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

9. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Sonata Gestora de Recursos Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis

Período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foi a seguinte:

Período	Rentabilidade cota (%)	Patrimônio líquido médio
De 06.05 a 31.12.2022	8,21%	58.613

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

11. Encargos do Fundo

Pelos serviços de administração, controladoria, contabilidade, tesouraria e gestão do Fundo e de suas Cotas, o Fundo pagará:

i. ao administrador uma remuneração mensal composta pelos percentuais previstos na tabela abaixo, em regra de cascata, sendo que cada percentual será calculado respectivamente sobre a correspondente do patrimônio líquido do fundo, sendo assegurado ao administrador uma remuneração mínima mensal equivalente a R\$ 15:

Valor Contábil do Patrimônio Líquido do Fundo		Taxa do Administrador
Taxa do Administrador		
De 200.000,00	-	0,20% a.a.
De 200.000,01	até 400.000,00	0,18% a.a.
De 400.000,01	até 800.000,00	0,15% a.a.
Acima de 800.000,01	-	0,10% a.a.

ii. ao Gestor, após sua contratação, uma remuneração mensal de 0,15% a.a., com mínimo de R\$ 10 incidente sobre patrimônio líquido do Fundo, sendo que a primeira remuneração será acrescida do valor fixo de R\$ 47.

iii. ao consultor imobiliário, após sua contratação, uma remuneração mensal de 0,30%, incidente sobre Patrimônio Líquido do Fundo.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis

Período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

iv. adicionalmente, será devido ao escriturador, pela prestação dos serviços de escrituração das cotas do Fundo, R\$2 mensais acrescidos do custo por cotista, conforme faixa escalonada constante nas regras de valores em regulamento.

Caso seja necessária a contratação de banco liquidante para o Fundo, a ele será devida a remuneração de R\$1,2 mensais, ficando certo que esta última remuneração só será paga caso as cotas do Fundo sejam listadas na B3.

Os valores mínimos mencionados serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo, contados da data da primeira integralização de cotas.

No período findo em 31 de dezembro de 2022 as despesas de administração, gestão, escrituração e consultoria imobiliária pagas pelo Fundo foram de R\$117, R\$130, R\$ 16 e R\$120, respectivamente.

12. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

O patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos em regulamento referente à emissão de cotas.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas cotas representativas da primeira emissão de cotas, nos termos abaixo:

No âmbito da Primeira Emissão de Cotas, serão emitidas até 159.000.000, de cotas, totalizando até R\$ 159.000. Será admitida a distribuição parcial de cotas da primeira emissão, respeitado o montante mínimo de R\$ 15.900, equivalente a 15.900.000 ctas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400 c/c artigo 5º-A da Instrução CVM 476.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis

Período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As cotas da primeira emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição da primeira emissão serão canceladas.

As cotas da primeira emissão serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução nº 476/09 ("Oferta"), a qual será realizada e liderada diretamente pelo administrador no âmbito da 1ª distribuição de cotas do Fundo, em regime de melhores esforços, podendo contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento e nos demais documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta.

No período findo em 31 de dezembro de 2022, houve emissão de 94.732.358,99 cotas no montante de R\$95.400.

b) Amortizações e resgates de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei no 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472/08, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

c) Liquidação das cotas no mercado secundário

Serão admitidas a negociação das cotas em mercado organizado de valores mobiliários.

13. Legislação Tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos fundos de investimento imobiliários ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis

Período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos fundos de investimento imobiliários, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo fundo de investimento imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliários, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis

Período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte.

14. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na nota explicativa nº 11, o Fundo possui as seguintes transações com partes relacionadas:

a) Depósitos bancários

O Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente mantida junto a administradora. Em 31 de dezembro de 2022 o saldo em conta corrente era de R\$ 611.

15. Distribuição de rendimentos

O Fundo deverá 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.

O Fundo poderá, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis

Período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

No período findo em dezembro de 2022 o Fundo distribuiu a título de rendimentos o montante de R\$ 1.333.

Demonstrações dos resultados contábil e financeiro	2022
	Financeiro
Propriedades para investimento:	
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	840
(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	(14)
(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	-
Resultado líquido de imóveis para renda	826
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez	
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	848
Resultado líquido dos recursos para as necessidades de liquidez	848
Outras receitas/despesas	
(-) Taxa de administração	(150)
(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	(61)
(-) Auditoria independente	(22)
(-) Taxas, impostos ou contribuições (incluindo a CVM)	(39)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	-
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(7)
(+/-) Outras receitas/despesas	(49)
Total de outras receitas/despesas	(328)
Resultado contábil/financeiro líquido	1.346
Resultado financeiro líquido acumulado	1.346
95% do resultado financeiro líquido acumulado	1.279
Rendimentos declarados	1.333
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	
Rendimento líquido a pagar remanescente	1.333
% do resultado financeiro líquido declarado	99,03%

16. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativa ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício, o patrimônio e o valor dos investimentos do Fundo, o envio semestral da relação de demandas judiciais ou extrajudiciais, o balancete semestral e o relatório da Administradora.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis

Período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A publicação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

17. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

18. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no período, não contratou serviços da RSM Brasil Auditores Independentes S.S relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

19. Alterações Estatutárias

Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada no dia 22 de agosto de 2022 deliberou e aprovou os seguintes assuntos: (i) a não distribuição semestral de 95% de rendimento do Fundo, conforme exigido pela Lei 8.668 de junho de 1993, referente ao período de janeiro a junho de 2022 para fins de reinvestimento deste montante. Ainda que exigido por lei, tal deliberação tem validade regulamentar em decorrência do disposto no Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014.

Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada no dia 28 de junho de 2022 deliberou e aprovou os seguintes assuntos: (i) a alteração do regulamento do Fundo, para incluir na definição do público-alvo do Fundo investidores qualificados para que as cotas poderão ser negociadas nos mercados regulamentados, após 90 dias da respectiva subscrição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às Demonstrações Contábeis

Período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. 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, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

21. Eventos Subsequentes

Após o período findo em 31 de dezembro de 2022 não houve eventos subsequentes que precisassem ser divulgados nas demonstrações contábeis.

22. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), editou no dia 03 de dezembro de 2022 a Resolução CVM 175, a qual 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 Resolução entrará em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação e até 31 de dezembro de 2024 e revogará a atual Instrução CVM 472.

23. Diretor e Contador

Eric Hayashida
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ – 124459/O