

VBI Reits FOF - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 35.507.457/0001-71

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2023**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações de resultados	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações 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
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
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 Reits FOF - Fundo de Investimento Imobiliário

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do VBI Reits FOF - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do VBI Reits FOF - Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2023 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimentos em cotas de Fundo de Investimento imobiliário

Veja nota explicativa nº 6 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 30 de junho de 2023, o Fundo possuía 92,44% de seu patrimônio líquido representado por cotas de fundo de investimento imobiliário (“fundo investido”) mensurados ao valor justo com base em cotação de fechamento divulgada pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, órgão responsável também pelo registro e custódia dessas cotas. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none">• teste de existência por meio de conciliação das posições mantidas pelo Fundo com as informações fornecida pelo custodiante.• recalculamos a valorização da cota do fundo investido com base em preços disponíveis obtidos junto a fontes de mercado independentes.• recalculamos os lucros/prejuízos nas negociações e verificamos as liquidações financeiras das dividendos recebidos das suas aplicações em fundos de investimento imobiliário.• avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.
<p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável o saldo das cotas de fundo de Investimento imobiliário, no tocante à existência e, valorização, assim como suas divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2023.</p>	

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 imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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 as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar consideravelmente nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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

São Paulo, 6 de setembro de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 F SP



Willian Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP281835/O-2

VBI Reits FOF - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ:35.507.457/0001-71

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais

Ativo	Nota	30/06/2023	% PL	30/06/2022	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	5	2	0,00%	8	0,01%
Cotas de fundo de renda fixa	5	1.532	1,23%	7.236	5,83%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	7	9.254	7,43%	12.429	10,02%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	6	115.070	92,44%	106.544	85,89%
Outros créditos		10	0,01%	11	0,01%
		125.868	101,11%	126.228	101,76%
Total do ativo		125.868	101,11%	126.228	101,76%
Passivo					
	Nota	30/06/2023	% PL	30/06/2022	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	9	1.235	1,00%	1.327	1,07%
Taxa de administração e gestão	8	102	0,08%	94	0,08%
Taxa de performance	8	-	0,00%	736	0,59%
Auditoria e custódia		40	0,03%	18	0,01%
Provisões e contas a pagar		5	0,00%	8	0,01%
		1.382	1,11%	2.183	1,76%
Total do passivo		1.382	1,11%	2.183	1,76%
Patrimônio líquido					
	10				
Cotas integralizadas		144.000	115,68%	144.000	116,09%
Gastos com colocação de cotas		(5.450)	(4,38%)	(5.450)	(4,39%)
Distribuição de rendimentos a cotistas		(39.482)	(31,72%)	(26.613)	(21,45%)
Lucros acumulados		25.418	20,42%	12.108	9,76%
Total do patrimônio líquido		124.486	100,00%	124.045	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		125.868	101,11%	126.228	101,76%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VBI Reits FOF - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ:35.507.457/0001-71
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

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

	<u>Nota</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2021</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	7	1.616	2.857
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	7	23	43
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	7	(179)	-
Dividendos de cotas de fundos imobiliários (FII)	6	12.288	11.498
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	6	846	622
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	6	92	(6.287)
Despesas de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	12	(125)	(185)
		<u>14.561</u>	<u>8.548</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>14.561</u>	<u>8.548</u>
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	228	401
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	12	(52)	(90)
		<u>176</u>	<u>311</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas de auditoria e custódia	12	(96)	(80)
Taxa de administração e gestão	8 e 12	(1.168)	(1.222)
Taxa de fiscalização da CVM	12	(20)	(22)
Taxa de performance	8 e 12	(63)	(1.284)
Outras despesas operacionais	12	(79)	(99)
		<u>(1.426)</u>	<u>(2.707)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>13.311</u>	<u>6.152</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>1.440.000</u>	<u>1.440.000</u>
Lucro por cota - R\$		<u>9,24</u>	<u>4,27</u>
Valor patrimonial da cota - R\$		<u>86,45</u>	<u>86,14</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VBI Reits FOF - Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ:35.507.457/0001-71****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 30 de junho de 2021		144.000	(5.450)	(13.435)	5.957	131.072
Resultado do exercício		-	-	-	6.151	6.151
Distribuição de rendimentos	9	-	-	(13.178)	-	(13.178)
Saldos em 30 de junho de 2022	10	144.000	(5.450)	(26.613)	12.108	124.045
Resultado do exercício		-	-	-	13.311	13.311
Distribuição de rendimentos	9	-	-	(12.869)	-	(12.869)
Saldos em 30 de junho de 2023	10	144.000	(5.450)	(39.482)	25.418	124.486

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VBI Reits FOF - Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ:35.507.457/0001-71****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de reais

	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de renda fixa	228	401
Pagamento de taxa de escrituração	(51)	(71)
Pagamento de taxa administração e gestão	(1.160)	(1.232)
Pagamento de taxa performance	(799)	(548)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(20)	(32)
Pagamento de despesas de bovespa	(13)	(13)
Pagamento de despesas anbima	(3)	(4)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(74)	(68)
Pagamento de honorários advocatícios	-	(9)
Pagamento de despesas bancárias	(1)	(1)
Pagamento de IR sobre resgate de títulos de renda fixa	(52)	(90)
Pagamentos diversos	(14)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(1.959)</u>	<u>(1.667)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Dividendos recebidos de cotas de fundos imobiliários (FII)	12.288	11.498
Aquisições de cotas de fundo imobiliário	(22.702)	(59.119)
Vendas de cotas de fundo imobiliário	15.114	54.800
Pagamento de IR sobre dividendos recebidos	(125)	(257)
Aquisições de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(5.000)	(11.177)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	4.802	11.500
Recebimento de amortizações, juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários	4.833	8.460
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>9.210</u>	<u>15.705</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de rendimentos aos cotistas	(12.961)	(12.917)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(12.961)</u>	<u>(12.917)</u>
(Diminuição)/Aumento de caixa e equivalentes de caixa	<u>(5.710)</u>	<u>1.121</u>
Caixa e equivalente de caixa - início do exercício	<u>7.244</u>	<u>6.123</u>
Caixa e equivalente de caixa - fim do exercício	<u>1.534</u>	<u>7.244</u>

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O VBI REITS FOF - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), foi constituído em 31 de outubro de 2019, tendo iniciado suas atividades em 4 de fevereiro de 2020. É um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido por seu regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é destinado ao público em geral, quais sejam, pessoas naturais ou jurídicas em geral, residentes ou domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

O objeto do Fundo é aplicar, primordialmente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“Cotas de FII”), e complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com as Cotas de FII, os “Ativos Imobiliários”):

- (i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (iii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
- (iv) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (v) letras hipotecárias;
- (vi) letras de crédito imobiliário; e
- (vii) letras imobiliárias garantidas.

O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos cotistas por parte do administrador ou gestor, não sendo possível assegurar que haverá distribuição de proventos ou eventuais compradores para as cotas.

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

A gestão do Fundo é prestada pela VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A. (“Gestora”) e a administração do compete à BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”).

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A - Brasil, Bolsa, Balcão, sendo que o seu código de negociação na B3 é RVBI11.

Os cotistas ao fazerem aplicações neste Fundo estarão expostos ao risco de perda do capital investido sem que conte com a garantia da Administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram apresentadas e estão sendo elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516/11, Instrução CVM 472/08, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 6 de setembro de 2023.

3 Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

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

O uso de estimativas se estende a valor justo. Os resultados efetivos podem variar em relação à essa estimativa.

3.1 Classificação ativos e circulante e não circulante

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.

3.2 Instrumentos financeiros

a. *Classificação dos instrumentos financeiros*

(i) *Data de reconhecimento*

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

(ii) *Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros*

Em seu reconhecimento inicial 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, nas 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 classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento.
- Mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes: O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros e quando os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

(iv) *Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação*

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

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Cotas de fundos de renda fixa: os investimentos em cotas de fundos de renda fixa são atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos Administradores.

(v) *Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração*

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

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

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.

(i) *Mensuração dos ativos financeiros*

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

(ii) *Mensuração dos passivos financeiros*

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

(iii) *Reconhecimento de variações de valor justo*

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

3.3 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.4 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.5 Caixa e equivalente de caixa

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

3.6 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

- (i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.7 Lucro por cota

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

3.8 Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

4 Riscos associados ao Fundo

Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os cotistas do Fundo, a administradora e os

coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do país e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

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

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

Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

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.

Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do 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 poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

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

Riscos relativos ao mercado imobiliário

Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos Imóveis dos fundos investidos e dos que garantem os recebíveis que constituem o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Riscos relativos ao Fundo

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a administradora e os coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem 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.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, 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.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

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

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

5 Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de junho de 2023, o saldo da conta “Disponibilidades” está representado por conta corrente na BRL Trust DTVM S/A, no montante de R\$ 2 (2022 – R\$ 8).

As aplicações em Cotas de Fundo em Renda Fixa são compostas conforme quadro abaixo:

30 de junho de 2023

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre o PL</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre o PL</u>
FICFI ITAU TOP Renda					
Fixa Referenciado DI	Itaú Unibanco	1.532	1,23%	7.236	5,83%
		1.532	1,23%	7.236	5,83%

O Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento em cotas de Fundo de Investimento Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como referenciados DI os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário ou taxa Selic, de forma que no mínimo 95% dos ativos financeiros componentes dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteira estejam atreladas direta ou indiretamente a este parâmetro.

No exercício findo em 30 de junho de 2023 o Fundo apropriou receitas com cotas de fundos de renda fixa no valor de R\$ 228 (2022 – R\$ 401), registradas na rubrica de “Outros ativos financeiros – Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

6 Cotas de fundos de investimento imobiliário

Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário são mensuradas através ajuste ao valor justo por meio do resultado e são registradas inicialmente ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado ao valor de mercado diariamente, pela variação no valor das cotas divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

As aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

Em 30 de junho de 2023

Fundo	Quantidade	% das cotas detidas	Valor de mercado	% PL
FII Grand Plaza Shopping (ABCP11)	27.557	0,59%	1.972	1,58%
FII Autonomy Edifícios Corporativos (AIEC11)	132.379	2,74%	9.379	7,53%
FII Barigui Rendimento Imobiliários I (BARI11)	57.669	1,24%	4.913	3,95%
FII BB Progressivo II (BBPO11)	61.750	0,39%	6.111	4,91%
FII VBI CRI (CVBI11)	78.673	0,71%	7.049	5,66%
FII VBI Consumo Essencial (EVBI11)	92.500	4,85%	8.973	7,21%
FII Guardian Logística (GALG11)	404.789	0,70%	3.752	3,01%
FII GTIS Brazil Logistics (GTLG11)	93.033	1,30%	9.050	7,27%
FII Kinea Índice de Preços (KNIP11)	95.771	0,12%	8.974	7,21%
FII Kinea Renda Imobiliaria (KNRI11)	7.503	0,03%	1.199	0,96%
FII Mauá Capital Hedge Fund (MCHF11)	268.241	0,83%	2.508	2,01%
FII Mauá Capital High Yield (MCHY11)	114.227	3,18%	12.679	10,19%
FII Hospital Nossa Senhora de Lourdes (NSLU11)	30.391	2,35%	5.409	4,35%
FII VBI Prime Properties (PVBI11)	119.808	0,99%	11.819	9,49%
FII TG Ativo Real (TGAR11)	77.151	0,56%	9.390	7,54%
FII Valora CRI CDI (VGIR11)	81.620	0,08%	776	0,62%
FII XP Malls (XPML11)	103.692	0,49%	10.938	8,79%
FII Zavir Real Estate Fund (ZAVI11)	143	0,02%	18	0,01%
FII VBI Renda Preferencial (Fechado)	1.500	0,16%	161	0,13%
			115.070	

Em 30 de junho de 2022

Fundo	Quantidade	% das cotas detidas	Valor de Mercado	% PL
FII Grand Plaza Shopping (ABCP11)	27.557	0,23%	1.921	1,54%
FII Autonomy Edifícios Corporativos (AIEC11)	132.379	2,74%	10.126	8,16%
FII Barigui Rendimento Imobiliários I (BARI11)	57.669	1,24%	5.825	4,69%
FII BB Progressivo II (BBPO11)	61.750	0,39%	4.955	3,99%
FII VBI CRI (CVBI11)	78.673	0,71%	7.828	6,31%
FII VBI Consumo Essencial (EVBI11)	92.500	6,62%	9.147	7,37%
FII Guardian Logística (GALG11)	48.396	0,84%	4.474	3,60%
FII GTIS Brazil Logistics (GTLG11)	79.902	1,11%	7.986	6,43%
FII Kinea Índice de Preços (KNIP11)	95.771	0,12%	9.691	7,81%
FII Kinea Renda Imobiliaria (KNRI11)	7.503	0,03%	986	0,79%
FII Lesta Riva Equity Preferencial I (LSPA11)	41.500	10,26%	4.453	3,58%
FII Maua Capital High Yield (MCHY11)	113.447	3,16%	12.479	10,06%
FII Hospital Nossa Senhora de Lourdes (NSLU11)	27.516	2,13%	3.917	3,15%
FII VBI Prime Properties (PVBI11)	119.808	1,19%	10.998	8,86%
FII Valora RE III	20.162	0,27%	1.976	1,59%
FII XP Malls	101.692	0,54%	9.630	7,76%
VBI Renda Preferencial (Fechado)	1.500	0,26%	151	0,12%
			106.544	

A movimentação em cotas de fundos de investimento imobiliário durante o exercício foi a seguinte:

Movimentação do exercício	
Saldo em 30 de junho de 2021	107.737
Aquisições de cotas de fundo imobiliário	59.119
Vendas de cotas de fundo imobiliário	(54.800)
Resultado em transações de cotas de fundos imobiliários	622
Negociação e intermediação de valores	152
Ajuste ao valor justo	(6.287)
Saldo em 30 de junho de 2022	106.544
Movimentação do exercício	
Saldo em 30 de junho de 2022	106.544
Aquisição de cotas de fundo imobiliário	22.702
Vendas de cotas de fundo imobiliário	(15.114)
Resultado em transações de cotas de fundos imobiliários	846
Ajuste ao valor justo	92
Saldo em 30 de junho de 2023	115.070

Em 30 de junho de 2023, o Fundo registrou receitas a título de Dividendos de cotas de fundos imobiliários no montante de R\$ 12.288 (2022 – R\$ 11.498).

7 Certificados de recebíveis imobiliários – CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários mensurados através do ajuste ao valor justo por meio do resultado com amortização mensal de juros, atualização monetária e principal são atualizados diariamente com taxas praticadas no mercado.

As aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários em 30 de junho de 2023 estão compostas como a seguir:

30/06/2023								
Emissor	Ativo	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor atual
True Sec. S.A. (*)	21L0905775	(a);(b) (d) e (e)	474	20/12/2021	14/11/2033	IPCA + 8,75% a.a.	5.000	4.246
Opea Sec. (*)	22F1025672	(g),(h)	1	24/06/2022	27/07/2034	CDI + 3,50% a.a.	1.944.000	1.947
Opea Sec. (*)	22F1025673	(g), (h)	2	24/06/2022	27/07/2034	CDI + 4,61% a.a.	556.000	557
Opea Sec. (*)	22F1025725	(g), (h)	1	24/06/2022	27/07/2033	CDI + 3,50% a.a.	1.944.000	1.947
Opea Sec. (*)	22F1025727	(g), (h)	2	24/06/2022	27/07/2033	CDI + 4,17% a.a.	556.000	557
Total							5.005.000	9.254

As aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários em 30 de junho de 2022 estão compostas como a seguir:

30/06/2022								
Emissor	Ativo	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor atual
Habitasec S.A. (*)	20K0778773	(a);(b); (c) e (d)	208	26/11/2020	28/11/2024	IPCA + 7,00% a.a.	7.000	2.325
Isec Securitizadora S.A. (*)	21C0482259	(a); (c) (d) e (f)	177	03/03/2021	15/02/2028	IPCA + 7,50% a.a.	5.534	5.148
True Securitizadora S.A. (*)	21L0905775	(a);(b) (d) e (e)	474	20/12/2021	14/11/2033	IPCA + 8,75% a.a.	5.000	4.955
TOTAL							17.534	12.429

Regime de Garantias

- (a) Fiança
- (b) Alienação Fiduciária de Imóvel
- (c) Cessão Fiduciária de Recebíveis
- (d) Fundo Reserva
- (e) Coobrigação
- (f) Alienação Fiduciária de Quotas
- (g) Fundo de Despesa
- (h) Fundo de liquidez
- (*) O CRI não foi avaliado por agência de rating.

	30/06/2022
Saldo em 30 de junho de 2021	18.311
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	11.177
Venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(11.500)
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	2.857
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	43
Amortização de juros, atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários	(8.460)
Saldo em 30 de junho de 2022	12.429
	30/06/2023
Saldo em 30 de junho de 2022	12.429
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	5.000
Venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(4.802)
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	1.616
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	23
Ajuste ao valor justo	(179)
Amortização de juros, atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários	(4.833)
Saldo em 30 de junho de 2023	9.254

8 Encargos e taxa de administração e gestão

Observado o disposto abaixo, a administradora recebe uma taxa de administração equivalente ao somatório de:

- (i) um valor variável equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) aplicado sobre o patrimônio líquido diário do Fundo, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), a ser destinado ao escriturador pela escrituração do Fundo (“taxa de escrituração”);
- (ii) um valor variável equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) aplicado sobre o patrimônio líquido diário do Fundo, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), observado o montante mínimo previsto abaixo, a ser destinado à administradora pela administração, controladoria e custódia do Fundo (“taxa de administração específica”); e
- (iii) um valor variável equivalente a 0,8% (oito décimos por cento) aplicado sobre o patrimônio líquido diário do Fundo, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), a ser destinado ao gestor pela gestão do Fundo (“taxa de gestão”, quando mencionada em conjunto com a taxa de escrituração e a taxa de administração específica, ora denominados, em conjunto, a “taxa de administração”).

Caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar (no período a que a taxa de administração se refira) índices de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas do Fundo, como por exemplo o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (“IFIX”), a taxa de administração será composta do valor total equivalente a 1% (um por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração,

sendo (i) 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo a ser destinado ao escriturador pela escrituração do Fundo como taxa de escrituração, (ii) 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo a ser destinado à administradora pela administração, controladoria e custódia do Fundo como taxa de administração específica, e (iii) 0,8% (oito décimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo a ser destinado ao gestor pela gestão do Fundo como taxa de gestão, observado o montante mínimo previsto abaixo:

É devido à administradora, pelos serviços de administração, custódia, escrituração e serviços qualificados o valor mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais) (em conjunto, “taxa de administração mínima”). Os valores que integram a taxa de administração mínima serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início de atividade do Fundo.

A taxa de administração é calculada diariamente e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A administradora pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração.

Além da remuneração que lhe é devida, o gestor faz jus a uma taxa de performance de 20% (vinte por cento) do rendimento a ser pago ao cotista que exceder a variação do IFIX divulgado pela B3 (“taxa de performance”), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, diretamente pelo Fundo ao gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A taxa de performance devida deverá ser deduzida do valor a ser distribuído aos cotistas e paga ao gestor juntamente com o pagamento de rendimentos de forma que o cotista fará jus apenas à diferença entre a distribuição originalmente programada e a taxa de performance, que será calculada conforme a fórmula abaixo:

$TP = 0,2 \times (CP_{ajustada} - CB_{corrigida})$, onde,

CB = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão ou a cota patrimonial na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança.

CB corrigida = cota base atualizada pela variação do IFIX.

CP = valor patrimonial da cota do Fundo.

CP ajustada = valor patrimonial da cota do Fundo ajustada pela soma dos rendimentos do Fundo apropriados e pelas amortizações do Fundo realizadas no período de apuração, se houver.

Caso durante um período de apuração haja a emissão de novas cotas, a taxa de performance daquele período será calculada de forma segregada entre as cotas existentes no início do período de apuração e cada nova emissão realizada.

Caso CB corrigida seja maior do que CP ajustada não haverá cobrança de taxa de performance.

Caso a variação do IFIX no período seja negativa, o cálculo da taxa de performance fica limitado a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre CP ajustada e CB.

Não há cobrança da taxa de performance quando CPajustada for inferior a CB.

É vedada a cobrança da taxa de performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

O valor de despesas de taxa de administração, escrituração e gestão reconhecidas no exercício foi de R\$ 1.168 (2022 – R\$ 1.222), a despesa de taxa de performance foi de R\$ R\$ 63 (2022 – R\$ 1.284). O montante referente a taxa de administração e gestão a pagar provisionado em 30 de junho de 2023 é de R\$ 102 (2022 – R\$ 94). Referente a taxa de performance não há valores a pagar em 30 de junho de 2023 (2022 – R\$ 736).

Não são cobradas taxas de ingresso e saída dos subscritores das cotas.

9 Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela administradora, com base em recomendação do gestor.

O percentual mínimo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do Fundo inscritos no 6º (sexto) dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto da soma dos rendimentos oriundos dos ativos imobiliários e dos ativos de liquidez, deduzidos os valores (i) devidos pelo Fundo relativos ao pagamento de ativos imobiliários adquiridos, se for o caso, a reserva de contingência (conforme abaixo definido), e (ii) as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) ativos imobiliários, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos ativos imobiliários do Fundo. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da reserva de contingência.

O valor da reserva de contingência será correspondente a até 1% (um por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022 não houve a necessidade de constituição da reserva de contingência.

Rendimentos	2023	2022
Lucro líquido do exercício	13.311	6.152
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	(92)	6.287
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	84	-
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários	179	-
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	<u>(709)</u>	<u>740</u>
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	<u>12.773</u>	<u>13.178</u>
Complemento de resultados de caixa mantidos para distribuição	<u>96</u>	<u>-</u>
(-) Parcela dos rendimentos retidos	<u>96</u>	<u>-</u>
Rendimento apropriados	<u>12.869</u>	<u>13.178</u>
Rendimentos a distribuir	(1.235)	(1.327)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	<u>1.327</u>	<u>1.065</u>
Rendimentos líquidos pagos no exercício	<u>12.961</u>	<u>12.917</u>
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,75%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	96	-

Em 30 de junho de 2023, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício (considerando-se o rendimento pago no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi de R\$ 8,93 (oito reais e noventa e três centavos) (2022 – R\$ 9,15 (nove reais e quinze centavos)).

10 Patrimônio líquido

A administradora, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, no total de até 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R\$ 120.000 (cento e vinte milhões de reais), em série única (“1ª emissão”). A oferta de cotas da 1ª emissão poderá ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 300.000 (trezentas mil) cotas, no montante de R\$ 30.000 (trinta milhões de reais), ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas serão canceladas pela administradora, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral.

Não houve emissão de novas cotas durante os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022.

Em 30 de junho de 2023 o patrimônio líquido do Fundo é representado por 1.440.000 (2022 – 1.440.000) cotas a R\$ 86,44891887 (2022 - 86,14205397) cada, totalizando R\$ 124.486 (2022 – 124.045).

Amortizações e resgate

O Fundo, por se tratar de um condomínio fechado, não admite a possibilidade de resgate antes de sua liquidação, sendo admitidas amortizações nos termos do Artigo 57 do regulamento.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022, não houve amortização de cotas.

11 Rentabilidade

No exercício findo em 30 de junho de 2023 a rentabilidade (apurado considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positivo 10,73% (2022 – positiva em 4,69%)

12 Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2023		30/06/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
IR sobre ganho de capital de cotas de FII	(125)	0,10%	(185)	0,15%
IR sobre aplicações financeiras	(52)	0,04%	(90)	0,07%
Despesas de auditoria e custódia	(96)	0,08%	(80)	0,06%
Taxa de administração e gestão	(1.168)	0,96%	(1.222)	0,96%
Taxa de fiscalização da CVM	(20)	0,02%	(22)	0,02%
Taxa de performance	(63)	0,05%	(1.284)	1,01%
Outras despesas operacionais	(79)	0,06%	(99)	0,08%
	(1.603)	1,32%	(2.982)	2,35%

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2023, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio no montante de R\$ 121.883 (2022 – R\$ 126.830).

13 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.

14 Demandas judiciais

Em 30 de junho de 2023, não há processo avaliado como perda possível. Em 30 de junho 2022, o Fundo vinha respondendo a processo na esfera cível que baseado na opinião da Administradora com suporte de seus assessores jurídicos, tinha como probabilidade de perda possível, avaliado no montante a R\$ 200.

Não havia registro de demandas judiciais com probabilidade provável, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração do Fundo no exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022.

15 Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria administradora.

16 Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514 de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício, conforme demonstrado a seguir:

	Instituição	Relacionamento	30/06/2023	30/06/2022
Bancos conta movimento	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	2	8
Despesas	Instituição	Relacionamento	30/06/2023	30/06/2022
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	302	277
Taxa de gestão	VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A	Gestora	866	945
Taxa de performance	VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A	Gestora	63	1.284
Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	30/06/2023	30/06/2022
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	24	22
Taxa de gestão	VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A	Gestora	78	72

17 Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 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 em 30 de junho de 2023:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	1.532	-	1.532
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	9.254	-	9.254
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	<u>115.070</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>115.070</u>
Total do ativo	<u>115.070</u>	<u>10.786</u>	<u>-</u>	<u>125.856</u>

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2022:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	7.236	-	7.236
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	12.429	-	12.429
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	<u>106.544</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>106.544</u>
Total do ativo	<u>106.544</u>	<u>19.665</u>	<u>-</u>	<u>126.209</u>

18 Alterações estatutárias

Em 04 de outubro de 2022 por meio da assembleia geral de cotistas, houve deliberação e aprovação das demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2022.

19 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

20 Outros serviços prestados

Informamos que o Fundo, não contratou e não teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionados ao Fundo que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

21 Outras informações

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 2 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 1 de abril de 2024 e para os demais fundos, e revogará as atuais Instruções CVM 555, CVM 356, CVM 444, CVM 472 e CVM 578.

22 Eventos subsequentes

Não ocorreram desde 30 de junho de 2023, até a data de divulgação dessas demonstrações financeiras eventos que requeressem ajuste ou divulgação nas notas explicativas.

* * *

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christófaró Barbieri
Diretor Responsável