DocuSign Envelope ID: 59CBB79D-24EF-426A-AC0F-A52F63EBFCD2

www.pwc.com.br

Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 32.754.734/0001-52)
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023
e relatório do auditor independente

pwc

DocuSign Envelope ID: 59CBB79D-24EF-426A-AC0F-A52F63EBFCD2

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

A Administradora e aos Cotistas
Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") 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 (método direto) do exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo 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 Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2023, 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 regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

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.

Ênfase

Propriedade fiduciária

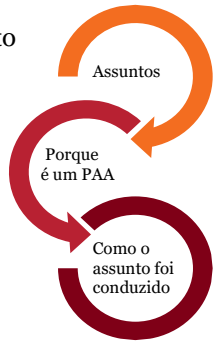
Conforme descrito na Nota 7, a transferência da propriedade fiduciária de alguns imóveis do Fundo ainda não havia sido concluída até a presente data. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

DocuSign Envelope ID: 59CBB79D-24EF-426A-AC0F-A52F63EBFCD2

Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM)

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) 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.



Porque um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Nota 3.3.2 e 7)	
A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos. A mensuração considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento. Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração e seus especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Inspecionamos a aprovação formal pela Administração do laudo de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitido por especialistas externos. Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo desses investimentos estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

DocuSign Envelope ID: 59CBB79D-24EF-426A-AC0F-A52F63EBFCD2

Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM)

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516, 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte de uma 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.

DocuSign Envelope ID: 59CBB79D-24EF-426A-AC0F-A52F63EBFCD2

Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM)

- Concluímos 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 os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

Rio de Janeiro, 25 de setembro de 2023

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by:
Signed By: MARCOS PAULO PUTINI:17668525807
CPF: 17668525807
Signer Role: Partner
Signing Time: 25 September 2023 | 22:14 BRT
ICP Brasil

Marcos Paulo Putini
Contador CRC 1SP212529/O-8

DocuSign Envelope ID: 59CBB79D-24EF-426A-AC0F-A52F63EBFCD2

Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 32.754.734/0001-52
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2023	% do PL	30/06/2022	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	**5.1**	2.671	0,92%	2.703	0,96%
De natureza imobiliária					
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	**5.2**	6.789	2,34%	7.697	2,73%
Aluguéis a receber	**6.1**	1.575	0,54%	1.492	0,53%
Outros créditos		141	0,05%	22	0,01%
		11.176	**3,84%**	**11.914**	**4,22%**
Não circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Aplicações financeiras - vinculado a depósitos em garantia	**5.1 e 19.3**	1.757	0,60%	1.581	0,56%
		1.757	**0,60%**	**1.581**	**0,56%**
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados		285.417	98,17%	284.358	100,78%
Ajuste de avaliação ao valor justo		(90)	-0,03%	(9.201)	-3,26%
	7	**285.327**	**98,14%**	**275.157**	**97,52%**
Total do ativo		**298.260**	**102,59%**	**288.652**	**101,74%**

Passivo	Nota	30/06/2023	% do PL	30/06/2022	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	**10**	5.382	1,85%	4.519	1,60%
Impostos e contribuições a recolher		4	0,00%	4	0,00%
Provisões e contas a pagar		393	0,14%	393	0,14%
		5.779	**1,99%**	**4.916**	**1,74%**
Não Circulante					
Obrigações por depósitos em garantia	**19.3**	1.757	0,60%	1.581	0,56%
		1.757	**0,60%**	**1.581**	**0,56%**
Total do passivo		**7.536**	**2,59%**	**6.497**	**2,30%**
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	**11.1**	504.000	173,36%	504.000	178,63%
Gastos com colocação de cotas	**11.4**	(20.548)	-7,07%	(20.548)	-7,28%
Amortização de cotas	**11.3**	(191.520)	-65,88%	(191.520)	-67,88%
Lucros e prejuízos acumulados		(1.208)	-0,42%	(9.777)	-3,47%
Total do patrimônio líquido		**290.724**	**100,00%**	**282.155**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**298.260**	**102,59%**	**288.652**	**102,30%**

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

DocuSign Envelope ID: 59CBB79D-24EF-426A-AC0F-A52F63EBFCD2

Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 32.754.734/0001-52
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	30/06/2023	30/06/2022
Resultado líquido de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	**8**	28.509	25.889
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		-	11
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**7.2**	9.111	(18.594)
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(664)	(132)
Resultado líquido de propriedades para investimento		**36.956**	**7.174**
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	**5.2**	767	1.223
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	**5.2**	(37)	7
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	**5.2**	(539)	(415)
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		-	(1)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**191**	**814**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		377	191
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(96)	(48)
		281	**143**
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	**13**	(348)	(368)
Despesa da avaliação	**13**	(164)	(130)
Despesa de seguros	**13**	(81)	(168)
Taxa de administração	**9 e 13**	(2.241)	(2.495)
Outras despesas operacionais	**13**	(214)	(449)
		(3.048)	**(3.610)**
Lucro líquido do exercício		**34.380**	**4.521**
Quantidade de cotas integralizadas	**11.1**	**5.040.000**	**5.040.000**
Lucro líquido por cota integralizada - R$		**6,82**	**0,90**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$		**57,68**	**55,98**

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

DocuSign Envelope ID: 59CBB79D-24EF-426A-AC0F-A52F63EBFCD2

Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 32.754.734/0001-52
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações da mutação do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Amortização de cotas	Gastos com colocação de cotas	Lucros e prejuízos acumulados	Total
Em 30 de junho de 2021		**504.000**	**(191.520)**	**(20.548)**	**9.220**	**301.152**
Lucro líquido do exercício		-	-	-	4.521	4.521
Rendimentos apropriados	**10**	-	-	-	(23.518)	(23.518)
Em 30 de junho de 2022		**504.000**	**(191.520)**	**(20.548)**	**(9.777)**	**282.155**
Lucro líquido do exercício		-	-	-	34.380	34.380
Rendimentos apropriados	**10**	-	-	-	(25.811)	(25.811)
Em 30 de junho de 2023		**504.000**	**(191.520)**	**(20.548)**	**(1.208)**	**290.724**

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

DocuSign Envelope ID: 59CBB79D-24EF-426A-AC0F-A52F63EBFCD2

Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.754.734/0001-52

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2023	30/06/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis		28.406	26.444
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis		-	11
Pagamento de taxa de administração		(2.245)	(2.518)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		(664)	(132)
Pagamento de despesas seguros		(202)	34
Outros pagamentos operacionais		(699)	(1.175)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(97)	(49)
Caixa líquido das atividades operacionais		**24.499**	**22.615**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de imóveis para renda (custas de registros e outros)	**7**	(1.059)	-
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	**5.1**	377	191
Rendimentos recebidos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	**5.2**	767	1.224
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	**5.2**	-	(505)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	**5.2**	332	1.221
IRRF sobre renda variável		-	(4)
Caixa líquido das atividades de investimento		**417**	**2.127**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos distribuídos	**10**	(24.948)	(23.234)
Caixa líquido das atividades de financiamento		**(24.948)**	**(23.234)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		**(32)**	**1.508**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**5.1**	**2.703**	**1.195**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**5.1**	**2.671**	**2.703**

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

DocuSign Envelope ID: 59CBB79D-24EF-426A-AC0F-A52F63EBFCD2

Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 32.754.734/0001-52
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas às demonstrações financeira nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Quasar Agro - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 29 de janeiro de 2019, com prazo indeterminado de duração, regido nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 05 de julho de 2019 e iniciou suas atividades na data de 5 de novembro de 2019.

O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários principalmente por meio de direitos reais sobre imóveis não residenciais, construídos ou em construção, prioritariamente no segmento do agronegócio, com a finalidade de infraestrutura, armazenagem e processamento de itens, tais como matérias-primas, insumos, produtos intermediários e produtos finais da cadeia do agronegócio, que gerem renda por meio da sua alienação, arrendamento ou locação, incluindo sua locação atípica, inclusive na forma do art. 54-A da Lei n° 8.245, de 18 de outubro de 1991 ("Lei n° 8.245/91") e por meio de contratos de *built to suit, retrofit* ou *sale and leaseback*, desde que atendam ao previsto na política de investimentos e na política de exploração de ativos do Fundo, incluindo os Critérios de Elegibilidade (conforme definido no Regulamento).

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 explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2023:

QAGR11 (Valores expressos em Reais)	Preço de fechamento
Julho	45,62
Agosto	47,79
Setembro	47,19
Outubro	47,70
Novembro	45,00
Dezembro	43,05
Janeiro	43,15
Fevereiro	41,95
Março	41,04
Abril	43,36
Maio	45,56
Junho	47,50

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 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 25 de setembro de 2023.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios 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 às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- 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 investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

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

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

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.

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").

DocuSign Envelope ID: 59CBB79D-24EF-426A-AC0F-A52F63EBFCD2

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.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

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

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

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

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

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas “ex-direito” na bolsa de valores.

3.3.2 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 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.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 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 explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 7.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores de recebíveis renegociados.

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 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.

4.1.2 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, ou ainda, (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:

DocuSign Envelope ID: 59CBB79D-24EF-426A-AC0F-A52F63EBFCD2

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.

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

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.

4.1.4 Riscos jurídicos

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.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis 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.

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 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, consequentemente, 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.

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, 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).

4.1.10 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos 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.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitiga-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

DocuSign Envelope ID: 59CBB79D-24EF-426A-AC0F-A52F63EBFCD2

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário	30/06/2023	30/06/2022
(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	2.671	2.703
(b) Cotas do Itaú VIP DI	1.757	1.581
	4.428	**4.284**

(a) Está composto por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

(b) Está composto por cotas do Itaú VIP DI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais, operações compromissadas lastreadas nos títulos federais, depósitos a prazo e outros títulos de instituições financeiras e outras aplicações. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira. Refere-se a depósito caução de locatários dos imóveis do Fundo.

5.2 De caráter imobiliário	30/06/2023	30/06/2022
Cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	6.789	7.697
	6.789	**7.697**
Circulante	6.789	7.697
Não circulante	-	-

Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, e para os Fundos que não possuem cotação na B3, o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado.

Composição da carteira

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

30/06/2023

Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Não	(1)	72.450	0,00%	93,70	6.789
						6.789

30/06/2022

Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Não	(1)	73.450	0,10%	101,19	7.432
Fator Verita Fundo de Investimento Imobiliário	Não	(1)	2.710	0,02%	97,80	265
						7.697

Legendas
(1) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2021	**8.099**
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	1.228
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(1.221)
Recebimentos de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(1.224)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	1.223
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	7
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(415)
Saldo em 30 de junho de 2022	**7.697**
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(332)
Recebimentos de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(767)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	767
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(37)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(539)
Saldo em 30 de junho de 2023	**6.789**

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Os aluguéis vincendos relativos às áreas ocupadas, incluindo os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência dos respectivos contratos, possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	30/06/2023	30/06/2022
A vencer (*)	1.575	1.492
	1.575	**1.492**

(*) Referem-se aos aluguéis de competência junho de 2023 e 2022, que possuem vencimento em julho de 2023 e 2022, respectivamente.

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento	Valor justo de 30/06/2023	Valor justo de 30/06/2022
(1) Unidade Assaí - Adquirido em 3 de março de 2020, o imóvel é localizado na Rodovia PR 090 - KM 186, Cidade de Assaí, Estado do Paraná, objeto da matrícula nº 6.836, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Assaí - PR. O imóvel possui um terreno de 6,39 hectares, com área construída de 8.927,91 m².	19.102	19.601
(2) Unidade Bela Vista do Paraíso - Adquirido em 3 de março de 2020, o imóvel é localizado na Rodovia PR 537 - KM 0.3, Cidade de Bela Vista do Paraíso, Estado do Paraná, objeto das matrículas nº 5.273 e 5.275, do Cartório de Registro de Imóveis de Bela Vista do Paraíso - PR. O imóvel possui um terreno de 6,29 hectares, com área construída de 12.873,36 m².	27.448	27.792
(3) Unidade Cambé - Adquirido em 3 de março de 2020, o imóvel é localizado na Avenida José Bonifácio - 769, Cidade de Cambé, Estado do Paraná, objeto das matrículas nsº 24.929, 24.931, 24.932, 24.933, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cambé - PR. O imóvel possui um terreno de 22,15 hectares, com área construída de 14.071,98 m².	41.024	39.512

DocuSign Envelope ID: 59CBB79D-24EF-426A-AC0F-A52F63EBFCD2

(4) Unidade Sabáudia - Adquirido em 3 de março de 2020, o imóvel é localizado na Rodovia PR 218 - KM 12 s/nº, Cidade de Sabáudia, Estado do Paraná, objeto das matrículas nº 9.340 e 15.780, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Arapongas - PR. O imóvel possui um terreno de 2,10 hectares, com área construída de 3.051,51 m². (*)	13.924	12.685
(5) Unidade Campo Erê - Adquirido em 29 de junho de 2020, o imóvel é localizado na Linha Agroisa, nas Margens da Rodovia SC 305, Cidade de Campo Erê, Estado de Santa Catarina, objeto da matrícula nº 6.906, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Erê - SC. O imóvel possui um terreno de 3,44 hectares, com área construída de 4.793,50 m².	6.815	6.496
(6) Unidade Medianeira - Adquirido em 29 de junho de 2020, o imóvel é localizado na Rua Goiás - 540, Cidade de Medianeira, Estado do Paraná, objeto das matrículas nº 2.704, 2.705 e 14.164, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Medianeira - PR. O imóvel possui um terreno de 5,03 hectares, com área construída de 5.933,73 m².	10.893	10.414
(7) Unidade Francisco Beltrão - Adquirido em 29 de junho de 2020, o imóvel é localizado na Av. Atílio Fontana s/nº - Cango , Cidade de Francisco Beltrão, Estado do Paraná, objeto das matrículas nº 6.027, 6.216, 6.217, 6.218, 6.219, 6.447, 9.873 e 9.943, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Francisco Beltrão - PR. O imóvel possui um terreno de 2,74 hectares, com área construída de 9.112,00 m².	16.743	15.949
(8) Unidade Pato Branco - Adquirido em 29 de junho de 2020, o imóvel é localizado na Rodovia PR-493 - 5500, Núcleo Bom Retiro - Cidade de Pato Branco, Estado de Paraná, objeto da matrícula nº 20.104, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Patro Branco - PR. O imóvel possui um terreno de 18,88 hectares, com área construída de 3.460,00 m². (*)	11.998	10.359
(9) Unidade BRF Jataí - Adquirido em 12 de agosto de 2020, o imóvel é localizado na Rodovia BR-364, Km 203, Zona Rural da Cidade de Jataí, Estado de Goías, objeto da matrícula nº 47.264, do Registro Geral de Imóveis de Jataí - GO. O imóvel possui um terreno de 3,15 hectares, com área construída de 5.721,60 m². (*)	20.259	19.640
(10) Unidade Ponte Nova - Adquirido em 12 de agosto de 2020, o imóvel é localizado na Rodovia MG 190, Km 72C, Zona Rural na Cidade de Nova Ponte, Estado do Minas Gerais, objeto da matrícula nº 15.566 do Registro de Imóveis da comarca de Nova Ponte - MG. O imóvel possui um terreno de 9,56 hectares, com área construída de 6.344,00 m².	31.895	31.813
(11) Unidade Uberlândia - Adquirido em 12 de agosto de 2020, o imóvel é localizado no Anel Viário Ayrton Senna, 2.000, Bairro Industrial na Cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 111.862, do Registro Geral de Imóveis de Uberlândia – MG. O imóvel possui um terreno de 6,84 hectares, com área construída de 8.386,77 m².	43.085	41.117
(12) Unidade Paranaguá - Adquirido em 5 de outubro de 2020, o imóvel é localizado na Avenida Senador Atílio Fontana, 1.501, Distrito Industrial na Cidade de Paranaguá, Estado do Paraná, objeto da matrícula nº 53.877 do Registro de Imóveis Paulo Eduardo Malheiros Manfredin - PR. O imóvel possui um terreno de 12,17 hectares, com área construída de 8.397,90 m². (*)	42.141	39.779
	285.327	**275.157**

(*) O processo de atualização da matrícula para o nome do Fundo está em andamento.

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2021	**293.751**
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(18.594)
Saldo em 30 de junho de 2022	**275.157**
Aquisição de imóveis para renda (custas de registros e outros)	1.059
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	9.111
Saldo em 30 de junho de 2023	**285.327**

7.3 Avaliação a valor justo

		30/06/2023			
Empreendimento	**Método**	**Percentual de vacância**	**Período de análise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
(1) Unidade Assaí	(a)	0,00%	10 anos	12,00% a.a.	11,00% a.a
(2) Unidade Bela Vista do Paraíso	(a)	0,00%	10 anos	12,00% a.a.	11,00% a.a
(3) Unidade Cambé	(a)	0,00%	10 anos	11,50% a.a.	10,50% a.a.
(4) Unidade Sabáudia	(a)	0,00%	10 anos	12,00% a.a.	11,00% a.a
(5) Unidade Campo Erê	(a)	0,00%	10 anos	11,50% a.a.	10,50% a.a.
(6) Unidade Medianeira	(a)	0,00%	10 anos	11,50% a.a.	10,50% a.a.
(7) Unidade Francisco Beltrão	(a)	0,00%	10 anos	11,50% a.a.	10,50% a.a.
(8) Unidade Pato Branco	(a)	0,00%	10 anos	11,50% a.a.	10,50% a.a.
(9) Unidade BRF Jataí	(a)	0,00%	10 anos	11,75% a.a.	10,75% a.a.
(10) Unidade Ponte Nova	(a)	0,00%	10 anos	12,00% a.a.	11,00% a.a
(11) Unidade Uberlândia	(a)	0,00%	10 anos	10,75% a.a.	10,00% a.a.
(12) Unidade Paranaguá	(a)	0,00%	10 anos	10,50% a.a.	9,50% a.a.

		30/06/2022			
Empreendimento	**Método**	**Percentual de vacância**	**Período de análise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
(1) Unidade Assaí	(a)	0,00%	10 anos	11,25% a.a.	10,25% a.a
(2) Unidade Bela Vista do Paraíso	(a)	0,00%	10 anos	11,25% a.a.	10,25% a.a
(3) Unidade Cambé	(a)	0,00%	10 anos	10,75% a.a.	9,75% a.a
(4) Unidade Sabáudia	(a)	0,00%	10 anos	11,25% a.a.	10,25% a.a
(5) Unidade Campo Erê	(a)	0,00%	10 anos	10,75% a.a.	9,75% a.a
(6) Unidade Medianeira	(a)	0,00%	10 anos	10,75% a.a.	9,75% a.a
(7) Unidade Francisco Beltrão	(a)	0,00%	10 anos	10,75% a.a.	9,75% a.a
(8) Unidade Pato Branco	(a)	0,00%	10 anos	10,75% a.a.	9,75% a.a
(9) Unidade BRF Jataí	(a)	0,00%	10 anos	11,25% a.a.	10,25% a.a
(10) Unidade Ponte Nova	(a)	0,00%	10 anos	11,25% a.a.	10,25% a.a
(11) Unidade Uberlândia	(a)	0,00%	10 anos	10,25% a.a.	9,25% a.a
(12) Unidade Paranaguá	(a)	0,00%	10 anos	10,00% a.a.	9,00% a.a

(a) Em 30 de junho de 2023 e 2022 os valores justos correspondente ao imóvel estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Binswanger Brasil, datados de junho de 2023 e julho de 2022, respectivamente e formalmente aprovados pela Administração em junho de 2023 e 2022, respectivamente. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

DocuSign Envelope ID: 59CBB79D-24EF-426A-AC0F-A52F63EBFCD2

Para esta avaliação, entendemos que o melhor método que se aplica para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação para grandes varejistas. Este método alcança o valor presente líquido do imóvel tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, bem como as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final deste período. Trata-se do método mais indicado para avaliação de imóveis de base imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores.

A Binswanger Brasil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brasil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

8. Receita de aluguéis

	30/06/2023	30/06/2022
Receita de aluguéis	28.509	25.889
	28.509	**25.889**

As unidades de locações dos imóveis são silos, balanças rodoviárias, tomabdores, armazéns e secadores de grão; pelos quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos.

9. Encargos e taxa de administração

	30/06/2023	30/06/2022
Taxa de administração	2.241	2.495
	2.241	**2.495**

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração, composta da seguinte forma: (a) pelos serviços de gestão, é devido o montante de 0,75% (setenta e cinco décimos por cento) à razão de 1/12 avos; calculado sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, ou, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, o referido percentual incidirá 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, que deverá ser pago diretamente ao Gestor; (b) pelos serviços de administração e escrituração, a Administradora faz jus a uma remuneração conforme tabela descrita abaixo, a incidir sobre o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou sobre o Valor de Mercado do Fundo, caso a parcela do item (a), acima, seja cobrada da mesma maneira, sendo, contudo, devido um valor mínimo de R$ 30 (trinta mil reais) mensais, sempre corrigido anualmente pela variação do IGP-M:

Base de Cálculo da Taxa de Administração	Taxa de Administração
Até R$ 500.000	0,25%
De R$ 500.000 até R$ 1.000.000	0,20%
Acima de R$ 1.000.000	0,15%

(c) Os percentuais informados no item (b), acima, incidirão sempre sobre o valor total do patrimônio líquido do Fundo (ou sobre o Valor de Mercado do Fundo, conforme o caso) e não sobre cada uma das faixas informadas. Assim, se, por exemplo, o patrimônio líquido do Fundo for de R$ 700.000 (setecentos milhões e reais), será devida a taxa de 0,20%, e assim por diante.

A Taxa de Administração compreende as remunerações devidas à Administradora e ao Gestor e será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 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.

10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 6º Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 6 Dias Úteis dos meses de março e setembro, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério do Gestor e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	30/06/2023	30/06/2022
Lucro líquido do exercício	34.380	4.521
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	539	415
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(9.111)	18.594
Outras obrigações	3	(12)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	**25.811**	**23.518**
Rendimentos apropriados	**25.811**	**23.518**
Rendimentos a distribuir	(5.382)	(4.519)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	4.519	4.235
Rendimentos líquidos pagos no período	**24.948**	**23.234**
Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	**4,95**	**4,61**
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e paga	-	-

11. Patrimônio líquido

11.1 Cotas de investimentos integralizadas

	30/06/2023		30/06/2022	
	Quantidade	R$	Quantidade	R$
Cotas de investimentos subscritas e integralizadas	5.040.000	504.000	5.040.000	504.000
Cotas de investimentos integralizadas	**5.040.000**	**504.000**	**5.040.000**	**504.000**
Valor por cota (valor expresso em reais)		**100,00**		**100,00**

11.2 Emissão de novas cotas

A Administradora, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, a Administradora poderá, nos termos do inciso VIII do Art. 15 da Instrução CVM 472/08, deliberar por realizar, com base em recomendação do Gestor, novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$10.000.000 (dez bilhões de reais) (“Capital Autorizado”), já incluindo o valor da Primeira Emissão, bem como os seus respectivos termos e condições, para atender à política de investimentos do Fundo.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R$ 504.000 com valor unitário de R$ 100,00, totalizando 5.040.000 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 5 de novembro de 2019 e encerrada em 7 de novembro de 2019.

11.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022 o Fundo não amortizou cotas.

DocuSign Envelope ID: 59CBB79D-24EF-426A-AC0F-A52F63EBFCD2

11.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2023	30/06/2022
Gastos com colocação de cotas	20.548	20.548
	20.548	**20.548**

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas e o seu saldo totaliza R$20.548, o qual está registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

11.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos do Fundo. Os recursos da reserva de contingência são aplicados em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da reserva de contingência. O valor da reserva de contingência será correspondente a até 3% 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% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022, não houve constituição de reserva de contigência.

12. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2023	30/06/2022
Lucro líquido do exercício	34.380	4.521
Patrimônio líquido inicial	282.155	301.152
Adições/deduções		
Amortização de cotas de investimento integralizadas	-	-
Total das adições/deduções	**-**	**-**
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	**12,18%**	**1,50%**

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

13. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2023		30/06/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	2.241	0,79%	2.495	0,83%
Despesa de seguros	81	0,03%	168	0,06%
Despesa de consultoria	348	0,12%	368	0,12%
Despesa da avaliação	164	0,06%	130	0,04%
Outras despesas operacionais	214	0,08%	449	0,15%
	3.048	**1,08%**	**3.610**	**1,20%**
Patrimônio líquido médio do exercício		**282.304**		**299.487**

14. 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.

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

16. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

17. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas 9 e 16.

18. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

	30/06/2023			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	2.671	-	2.671
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	6.789	-	-	6.789
Propriedades para investimento	-	-	285.327	285.327
Total do ativo	**6.789**	**2.671**	**285.327**	**294.787**

	30/06/2022			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	2.703	-	2.703
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs	7.697	-	-	7.697
Propriedades para investimento	-	-	275.157	275.157
Total do ativo	**7.697**	**2.703**	**275.157**	**285.557**

DocuSign Envelope ID: 59CBB79D-24EF-426A-AC0F-A52F63EBFCD2

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs e no valor justo das Propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1, 5.2 e 7.

19. Outras informações

19.1 Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2023, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

19.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

19.3 Em 30 de junho de 2023, a rubrica Obrigações por depósitos em garantia no montante de R$1.757 (2022 - R$1.581) refere-se a depósito caução de locatários dos imóveis do Fundo.

19.4 Em 31 de outubro de 2022 foi emitido o Termo de apuração da consulta formal enviada em 27 de setembro de 2022, onde foram aprovadas: (i) às contas e demonstrações contábeis do Fundo, acompanhadas do respectivo relatório do auditor independente, relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2022; (ii) a autorização para que o Fundo, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) adquira cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora; (b) realize operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora; (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas ao Administrador; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472.; (iii) Deliberar sobre a alteração do parágrafo primeiro, do artigo 19, do Regulamento, o qual, após as devidas alterações, passará a constar com a seguinte redação: § 1º - O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 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. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 6º (sexto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 6 (seis) Dias Úteis dos meses de março e setembro, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo GESTOR. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério do Gestor e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

20. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2023 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Allan Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

* * *

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: 59CBB79D24EF426AAC0FA52F63EBFCD2
Subject: DF QUASAR AGRO FII - 06.23.pdf
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables
Source Envelope:
Document Pages: 17
Certificate Pages: 2
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

Signatures: 1
Initials: 0

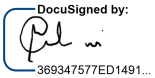
Status: Completed

Envelope Originator:
Jefferson Pereira
Av. Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino, Água Branca
São Paulo, SP 05001-100
jefferson.pereira@pwc.com
IP Address: 18.231.224.80

Record Tracking

Status: Original
25 September 2023 | 22:09
Holder: Jefferson Pereira
jefferson.pereira@pwc.com
Location: DocuSign

Status: Original
25 September 2023 | 22:14
Holder: CEDOC Brasil
BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com
Location: DocuSign

Signer Events	Signature	Timestamp
Marcos Paulo marcos.paulo@pwc.com Sócio PricewaterhouseCoopers Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SERASA RFB v5 Signer CPF: 17668525807 Signer Role: Partner **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via DocuSign	DocuSigned by:  369347577ED1491... Signature Adoption: Drawn on Device Using IP Address: 134.238.160.188	Sent: 25 September 2023 | 22:10 Viewed: 25 September 2023 | 22:13 Signed: 25 September 2023 | 22:14

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Jefferson Pereira jefferson.pereira@pwc.com Security Level: Email, Account Authentication (None) **Electronic Record and Signature Disclosure:** Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 25 September 2023 | 22:14 Viewed: 25 September 2023 | 22:14 Signed: 25 September 2023 | 22:14

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	25 September 2023 | 22:10
Certified Delivered	Security Checked	25 September 2023 | 22:13
Signing Complete	Security Checked	25 September 2023 | 22:14
Completed	Security Checked	25 September 2023 | 22:14

Payment Events	Status	Timestamps