VBI Renda Preferencial Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 41.978.140/0001-16

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2023

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	8
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Ao Administrador e aos Cotistas do
VBI Renda Preferencial Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do VBI Renda Preferencial Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do VBI Renda Preferencial Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2023, o desempenho das 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 Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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.

© 2024 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

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.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 8, Direitos reais de superfície)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía R$ 94.533 mil, equivalente a 95,25% do seu Patrimônio Líquido investido em propriedade para investimento as quais estão avaliadas pelo seu valor justo. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira preparada por avaliadores externos independentes, conforme critérios definidos no regulamento do Fundo, em função de não haver um mercado ativo para os investimentos descritos. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de uma propriedade para investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significantes. Sendo assim, consideramos o tratamento deste assunto como relevante para nossa auditoria. O risco mais significativo é a avaliação do valor justo e a existência desses ativos registrados na carteira.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** exame dos contratos de direto real de superfície (DRS); **(iii)** envolvimento de especialistas internos em finanças corporativas para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: (a) análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) avaliação dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; e, **(iv)** avaliamos a aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração do valor justo das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Ações de companhias fechadas

(Conforme Nota Explicativa no 7, Aplicações financeiras de natureza imobiliária)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo possui investimento, em Sociedade de Propósito Específico (SPE), a qual está avaliada contabilmente por valor justo, em 31 de dezembro de 2023 no montante de R$ 71.932 mil, a 72,47% do seu Patrimônio Líquido. A Administradora do Fundo realiza a avaliação do valor justo desses investimentos ao menos uma vez ao ano. Devido a relevância da participação na SPE, consideramos a mensuração, a existência e a realização deste investimento como um assunto significativo de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** examinamos os contratos sociais das SPES; **(iii)** envolvimento de especialistas internos em finanças corporativas para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: (a) análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) avaliação dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; **(iv)** circularização das companhias investidas; e **(v)** testamos a aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditorias obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração do investimento em ações de companhia de capital fechado e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM no 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos incluíram, entre outros: **(i)** verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo; **(ii)** análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM no 1/2014; **(iii)** Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições; **(iv)** adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na Nota Explicativa nº12.

Com base na abordagem de nossa auditoria, no resultado dos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a distribuição de rendimentos aos seus quotistas está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo e consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM no 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Antecipação de recebíveis

(Conforme Nota Explicativa nº 10, Obrigações por Antecipação de Recebíveis)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo tem por objeto a aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis. O Fundo cede os aluguéis oriundos do contrato de locação à uma securitizadora, que realiza a securitização do fluxo de aluguéis. Consideramos esse assunto significativo devido a relevância na operação, quanto a incerteza da liquidação do fluxo de aluguéis que poderá exigir a execução da garantia sendo essa a recompra compulsória e facultativa dos Créditos Imobiliários registrados no Fundo. Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía valores a apropriar no montante de R$ 37.048 mil, equivalente a 37,33% do Patrimônio Líquido do Fundo. Dessa forma, em nosso julgamento a totalidade, integridade e valorização dos saldos foram considerados como assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** exame dos termos de securitização devidamente formalizados; **(iii)** recálculo do valor de curva dos CRIs; **(iv)** avaliação a efetividade do monitoramento do recebimento do fluxo de recebíveis de aluguéis ou execução de garantias; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento das obrigações por antecipações de recebíveis no exercício e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administradora 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 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 Administradora é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações 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.

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

Responsabilidade 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 obtivemos 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;
- Obtivemos 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;
- 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também 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.

São Paulo, 28 de março de 2024

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Rafael Dominguez Barros
Contador CRC 1SP-208.108/O-1

VBI Renda Preferencial Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ:41.978.140/0001-16
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa		**5.892**	**5,93%**	**396**	**0,41%**
Disponibilidades		**2**	**0,00%**	**2**	**0,00%**
Depósito à vista	**5**	2	0,00%	2	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa		**5.890**	**5,93%**	**394**	**0,41%**
FIC FI Itaú Soberano Renda Fixa Simples LP	**5**	5.890	5,93%	394	0,41%
Contas a receber		**1.664**	**1,68%**	**905**	**0,94%**
Aluguéis a receber		876	0,88%	882	0,92%
Devedores diversos		376	0,38%	23	0,02%
Valores depositados em garantia	**6**	412	0,42%	-	0,00%
Não circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Ações de companhia fechada		**71.932**	**72,47%**	**26.907**	**28,00%**
VBI Preferencial Empreendimentos Imobiliários Ltda.	**7**	71.932	72,47%	26.907	28,00%
Investimentos					
Propriedades para investimento					
Direitos reais de superfície	**8**	**94.533**	**95,25%**	**128.839**	**134,07%**
Projeto Roberto Marinho		28.073	28,28%	27.956	29,09%
Projeto Limeira		25.993	26,19%	25.914	26,97%
Projeto Portugal		4.999	5,04%	5.000	5,20%
Projeto Thera Faria Lima		2.536	2,56%	2.529	2,63%
Projeto Ribeirão Preto		32.932	33,18%	32.708	34,04%
Projeto Mansoes Campinas		-	0,00%	34.732	36,14%
Total do ativo		**174.021**	**175,33%**	**157.047**	**163,42%**

Passivo	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir		1.221	1,23%	419	0,44%
Obrigações de custos de obras	**8**	2.266	2,28%	3.216	3,35%
Obrigações a pagar direitos reais de superfícies	**8**	1.760	1,77%	2.472	2,56%
Obrigações por securitização de recebíveis	**10**	2.119	2,13%	-	0,00%
(-) Custos estruturação securitização de recebíveis	**10**	(199)	-0,20%	-	0,00%
Operações de títulos e valores mobiliários a liquidar	**7**	14.719	14,83%	-	0,00%
Taxa de administração e gestão	**11**	17	0,02%	79	0,08%
Auditoria e custódia		44	0,04%	43	0,04%
Diversos		233	0,24%	-	0,00%
		22.180	**22,34%**	**6.229**	**6,47%**
Não circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações a pagar direitos reais de superfícies	**8**	15.540	15,66%	24.629	25,63%
Obrigações por securitização de recebíveis	**10**	37.048	37,33%	-	0,00%
Obrigações de custos de obras	**8**	-	0,00%	30.096	31,32%
		52.588	**52,99%**	**54.725**	**56,95%**
Total do passivo		**74.768**	**75,33%**	**60.954**	**63,42%**
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	**13.1**	95.727	96,45%	90.562	94,25%
Distribuição de rendimentos	**12**	(16.913)	-17,04%	(5.053)	-5,26%
Lucros acumulados		20.439	20,59%	10.587	11,01%
Total do patrimônio líquido	**13**	**99.253**	**100,00%**	**96.096**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**174.021**	**175,33%**	**157.047**	**163,42%**

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

VBI Renda Preferencial Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ:41.978.140/0001-16

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Receitas de propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	**9**	12.220	6.903
		12.220	**6.903**
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de direitos reais de superfície	**8**	(3.498)	3.278
		(3.498)	**3.278**
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de captação com securitizações	**10**	6	-
Despesas de atualização monetária por obrigações com captação de recursos	**10**	(1.421)	-
		(1.415)	**-**
Resultado líquido de propriedades para investimento		**7.307**	**10.181**
Receitas de ações de sociedades de propósito específico			
Rendimentos com dividendos		2.636	176
Ajuste a valor justo de investida	**7**	25	639
		2.661	**815**
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**9.968**	**10.996**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	**5**	494	106
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(111)	(24)
		383	**82**
Despesas operacionais			
Taxa de administração e gestão	**11 e 15**	(205)	(347)
Despesas de auditoria e custódia	**15**	(84)	(61)
Despesa de fiscalização CVM	**15**	(64)	(10)
Despesa de consultoria	**15**	(46)	(24)
Outras despesas operacionais	**15**	(97)	(78)
		(496)	**(520)**
Lucro líquido do exercício		**9.855**	**10.558**
Quantidades de cotas em circulação		**957.266**	**905.624**
Lucro por cota integralizada - R$		**10,29**	**11,66**
Valor patrimonial da cota - R$		**103,68**	**106,11**

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

VBI Renda Preferencial Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ:41.978.140/0001-16

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas integralizadas	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2021	**13**	**35.650**	**-**	**26**	**35.676**
Cotas integralizadas	**13.1**	54.912	-	-	54.912
Resultado do exercício		-	-	10.558	10.558
Distribuição de rendimentos a cotistas	**12**	-	(5.053)	-	(5.053)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**13**	**90.562**	**(5.053)**	**10.584**	**96.093**
Cotas integralizadas	**13.1**	5.165			5.165
Resultado do exercício				9.855	9.855
Distribuição de rendimentos a cotistas	**12**		(11.860)		(11.860)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**13**	**95.727**	**(16.913)**	**20.439**	**99.253**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

VBI Renda Preferencial Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ:41.978.140/0001-16

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	12.226	6.021
Rendimento de cotas renda fixa	383	82
Pagamento de taxa de administração e gestão	(266)	(298)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(83)	(36)
Pagamento de despesas advocatícias	(154)	(74)
Pagamento de despesas de consultoria	(46)	(24)
Pagamento de outras despesas operacionais	(472)	(16)
Caixa líquido das atividades operacionais	**11.588**	**5.655**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Pagamento de obrigações de direitos reais de superfície	(1.760)	(918)
Aquisição de ações de companhias fechadas	(30.281)	(26.265)
Recebimento de dividendos de ações de companhia fechadas	2.636	176
Pagamentos de edificações e benfeitorias	(7.014)	(28.718)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(36.419)**	**(55.725)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimentos de integralizações de cotas	5.164	54.912
Recebimento por obrigações por captação de recursos	39.935	-
Pagamento de custos de estruturação de captação de recursos	(206)	-
Pagamento de obrigações de captação de recursos	(2.118)	-
Pagamento de despesas de atualização monetária por obrigações na aquisição de imóveis	(1.390)	-
Pagamentos de rendimentos aos cotistas	(11.058)	(4.634)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**30.327**	**50.278**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**5.496**	**208**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**396**	**188**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**5.892**	**396**

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

1. Contexto operacional

O VBI Renda Preferencial Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 175/22 e alterações posteriores, constituído em 16 de abril de 2021 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 24 de agosto de 2021.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definidas abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos ativos imobiliários; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em outros ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

O Fundo destina-se exclusivamente a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedida pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em vigor incluindo o artigo 11 da Resolução CVM 30/21.

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, 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.

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).

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, (CVM 516), e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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.

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 28 de março de 2024.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

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, 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.

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

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.

- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

- Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

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.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

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

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").

- 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

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. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através do valor de compra (quando a aquisição ocorrer com grande proximidade ao encerramento do período) ou mediante 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/período, 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 nota explicativa, 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. Apuração de resultado

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 com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI (“certificado de depósito interbancário”) com liquidez inferior a 90 dias.

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 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 detalhadassobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

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

3.8. Resultado por cota

O resultado 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.

3.9. Ações de companhia fechada

As ações de companhia fechada são contabilizadas pelo respectivo valor justo de aquisição, considerando o patrimônio líquido das companhias investidas à data de encerramento do exercício social, laudo de avaliação e custo das obras. Quando aplicável, o patrimônio líquido contábil das companhias investidas é ajustado para refletir o valor justo das propriedades de investimento detidas por cada entidade considerando como tal o valor de aquisição da participação do Fundo, levando em consideração o estágio de conclusão da obra de cada um dos empreendimentos de cada investida.

3.10. Obrigações por securitização de recebíveis imobiliários

São registradas inicialmente pelo valor presente do fluxo cedido e atualizado mensalmente considerando a taxa de desconto do fluxo sobre o saldo remanescente. O passivo é registrado na rubrica ‘’obrigações por securitizações de recebíveis’’ e as despesas são apropriadas no resultado do Fundo pela taxa efetiva da securitização dos recebíveis imobiliários e são registradas na rubrica ‘’despesas financeiras’’, considerando o prazo e taxas contratuais definidos nos termos de securitizações dos recebíveis.

As receitas decorrentes aos recursos obtidos através da securitização foram reconhecidas pela fruição do imóvel e pelas condições contratuais estabelecidas no contrato de locação.

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

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

4.2 Risco de crédito

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

4.3 Riscos de liquidez

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendouma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores profissionais, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

4.4 Risco do Fundo ser genérico

O Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado imóveis-alvo e/ou outros ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

4.5 Riscos de não distribuição da totalidade das cotas da 1ª emissão do Fundo

Caso não sejam subscritas todas as cotas da 1ª emissão do Fundo, o Administrador ou o Escriturador irá ratear, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

4.6 Risco tributário

A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, 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 mesma Lei, o fundo 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 (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica — "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido — "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social — "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social — "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 de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

4.7 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

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

4.8 Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos imóveis-alvo e/ou outros ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

4.9 Risco da administração dos imóveis por terceiros

Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de imóveis alvo e/ou outros ativos, e que a administração de tais empreendimento poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

4.10 Riscos jurídicos

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

4.11 Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel

Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel.

Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

4.12 Riscos ambientais

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

4.13 Risco de desapropriação

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

4.14 Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o administrador poderá não recuperar a perdado ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

4.15 Riscos de despesas extraordinárias

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

4.16 Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas

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

4.17 Riscos relativos à aquisição dos imóveis

Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

4.18 Propriedade das cotas e não dos imóveis

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere às cotistas propriedades diretas sobre os imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

4.19 Risco em função da dispensa de registro

As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Os valores reconhecidos como caixa e equivalente de caixa são representados por disponibilidade em moeda nacional e aplicações financeiras adquiridas com prazo de vencimento igual ou superior a 90 dias e com risco insignificante de mudanças no valor justo,conforme abaixo:

		31.12.2023		31.12.2022	
	Instituição	**Qtd.**	**Saldo**	**Qtd.**	**Saldo**
Disponível					
Depósitos à vista	Itaú Unibanco	-	2	-	2
Cotas de Fundos de Renda Fixa					
Itaú Soberano RF Simples FIC FI	Itaú Unibanco S.A.	91.388	5.890	6.891	394
Total		**91.388**	**5.892**	**6.891**	**396**

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em cotas de Fundos de Investimento (“Itaú Soberano RF Simples”), devidamente registrado no CNPJ (MF) 06.175.696/0001-73, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa - Referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates do Fundo são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador. O Itaú Soberano RF Simples teve suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de outubro de 2023 devidamente auditadas, com o relatório do auditor emitido em 19 de janeiro de 2024, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram apropriadas receitas no montante de R$ 383 (R$ 82 em 2022), oriundo da somatória das rubricas “Receitas de cotas de fundo de renda fixa” e “Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa”.

6. Aplicações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui saldo das aplicações financeiras no montante de R$ 412 (zero em 2022), representados por CDB e saldo em conta garantia relacionada a obrigações por securitização de recebíveis.

Aplicação	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Certificados de depósitos bancários	341	-
Conta garantia	71	-
Total	**412**	**-**

7. Ações de companhia fechada

Movimentação de sociedade de propósito específico:

	31/12/2023	31/12/2022
Descrição	**Saldo**	**Saldo**
Saldo Inicial	**26.907**	**3**
Capital subscrito na SPE	45.000	26.265
Capital à integralizar	**(14.719)**	-
(+/-) Ajuste a valor justo	25	639
Saldo final	**71.932**	**26.907**

Conforme a 2ª alteração do contrato social da Renda Preferencial Empreendimentos Imobiliários Ltda., datado 13 de setembro de 2021, o Fundo adquiriu por meio de cessão onerosa, 1.000 (mil) quotas, no valor nominal de R$ 1,00 cada, perfazendo o montante de R$ 1, pendente de integralização, livres e desembaraçadas de quaisquer dúvidas, gravames, ônus ou encargos.

Conforme a 3ª alteração do contrato social da Renda Preferencial Empreendimentos Imobiliários Ltda., datado 14 de dezembro de 2021, o Fundo celebrou o aumento do capital social da Sociedade Investida, de R$ 2.500, mediante a emissão de 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) quotas, no valor nominal de R$ 1,00, totalmente subscrito e a serem integralizadas em moeda corrente nacional, créditos de bens, até o dia 31 de dezembro de 2023.

Conforme a 4ª alteração do contrato social da Renda Preferencial Empreendimentos Imobiliários Ltda., datado de 29 de junho de 2022, o Fundo celebrou o aumento do capital social da Sociedade Investida, de R$ 2.501 para R$17.978, mediante a emissão de 15.477 (quinze milhões, quatrocentos e setenta e sete mil) quotas, no valor nominal de R$1,00 cada, em tudo idênticas as anteriormente existentes, totalmente subscritas e integralizadas.

Conforme a 5ª alteração do contrato social da Renda Preferencial Empreendimentos Imobiliários Ltda., datado de 23 de dezembro de 2022, o Fundo celebrou o aumento do capital social da Sociedade Investida, de R$17.978 para R$ 26.268, mediante a emissão de 8.290.346 (oito milhões, duzentas e noventa mil, trezentas e quarenta e seis) quotas, no valor nominal de R$1,00 cada, em tudo idênticas as anteriormente existentes, totalmente subscritas e integralizadas.

Conforme a 6ª alteração do contrato social da Renda Preferencial Empreendimentos Imobiliários Ltda., datado de 27 de março de 2023, o Fundo celebrou o aumento do capital social da Sociedade Investida, de R$26.268 para R$71.268, mediante a emissão de 45.000.000 (quarenta e cinco milhões) quotas, no valor nominal de R$1,00 cada, em tudo idênticas as anteriormente existentes, integralmente subscritas e parcialmente integralizadas.

A sociedade tem por objeto social, compra e venda de imóveis próprios, outras sociedades de participação (exceto holdings), holdings de instituições não-financeiras e aluguel de imóveis próprios.

O capital social da sociedade, totalmente subscrito e integralizado, é de R$ 71.932 (em 2022 - R$ 26.268), dividido em 71.267.922 (em 2022 – 26.267.922) quotas com valor nominal de R$ 1,00 cada, todas de titularidade do único sócio VBI Renda Preferencial Fundo de Investimento Imobiliário.

Em 31 de dezembro de 2023, o fundo possui capital a integralizar de R$ 14.719. Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo integralizou todo o capital subscrito comprometido. O Fundo detém 100% do capital social da Companhia Investida.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram apropriadas receitas no montante de R$ 2.636 (R$ 176 em 2022), oriundo de dividendos distribuídos da Renda Preferencial Empreendimentos Imobiliários Ltda.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram apropriadas receitas no montante de R$ 25 (R$ 639 em 2022), oriundo do ajuste a valor justo da investida nos exercícios.

Mensuração ao valor justo

Em 31 de dezembro de 2023, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo valor justo no montante de R$ 71.932 (R$ 26.907 em 2022).

A SPE registrada pelo seu valor justo que está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger Brazil, emitido em setembro de 2023 e aprovado pela Administradora em dezembro de 2023. O valor justo correspondente aos imóveis da SPE está suportado pelo mesmo laudo de avaliação, 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 projetado e dados comparativos dos empreendimentos e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Metodologia: Abordagem de custo e receita

Abordagem de custo: A técnica de abordagem de custo reflete o valor que seria necessário atualmente para substituir a capacidade de serviço de ativo, ou seja, um custo de reposição atual. Abordagem de receita: A abordagem de receita converte valores futuros em um valor único atual, ou seja, em um valor atual.

8. Direitos reais de superfície

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a posição dos ativos está representada em conformidade com os quadros a seguir:

Projeto	Situação atual	Saldo em 31/12/2022	Ajuste ao valor justo	Distrato	Saldo em 31/12/2023
Portugal	Concluído	5.000	(1)	-	4.999
Limeira	Concluído	25.914	79	-	25.993
Thera Faria Lima	Concluído	2.529	7	-	2.536
Roberto Marinho	Concluído	27.956	117	-	28.073
Ribeirão Preto	*Concluído*	32.708	224	-	32.932
Mansões Campinas	*Distratado*	34.732	(3.924)	(30.808)	-
Total		**128.839**	**(3.498)**	**(30.808)**	**94.533**

Projeto	Situação atual	Saldo em 31/12/2021	Valor de aquisição (*)	Ajuste ao valor justo	Saldo em 31/12/2022
Portugal	Concluído	4.810	-	190	5.000
Limeira	Concluído	25.536	-	378	25.914
Thera Faria Lima	Concluído	2.450	-	79	2.529
Roberto Marinho	Concluído	27.049	-	907	27.956
Ribeirão Preto	Em fase de construção ou retrofit	-	31.589	1.119	32.708
Mansões Campinas	Em fase de construção ou retrofit	-	34.127	605	34.732
Total		**59.845**	**65.716**	**3.278**	**128.839**

(*) Os valores de aquisição apresentados em quadro supracitado, consideram práticas contábeis para fins do correto reconhecimento inicial do ativo e da dívida, desta forma inicialmente são registrados a custo, considerando além dos valores a pagar/pagos aos proprietários, a obrigação a pagar para fins de benfeitorias (condição prevista nos contratos de locação atípica que o Fundo celebrou). Posteriormente, os ativos são avaliados e mensurados a valor justo por meio do resultado.

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui obrigações a pagar referente as aquisições de direitos de superfícies no montante de R$ 17.300 (2022: R$ 27.101), sendo, que o valor de R$ 1.760 (2022: R$ 2.472) representa obrigações no passivo circulante e R$ 15.540 no passivo não circulante (2022: R$ 24.629). O Fundo pagou o montante de R$ 1.390 referente a atualizações monetárias na aquisição de imóveis no exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Descrição	Portugal	Limeira	Ribeirão Preto	Mansões Campinas	Total
Saldo em 31/12/2022	2.400	8.424	6.582	9.696	27.101
Pagamento de parcelas efetuados no exercício	(255)	(869)	(636)	-	(1.760)
Distrato	-	-	-	(9.882)	(9.882)
Ajuste a valor justo no passivo	229	769	656	187	1.841
Saldo em 31/12/2023	**2.374**	**8.324**	**6.602**	**-**	**17.300**

Descrição	Portugal	Limeira	Ribeirão Preto	Mansões Campinas	Total
Saldo em 31/12/2021	2.241	7.994	-	-	10.235
Aquisições no exercício	-	-	6.523	9.629	16.152
Pagamento de parcelas efetuados no exercício	(238)	(680)	-	-	(918)
Ajuste a valor justo no passivo	397	1.110	59	67	1.633
Saldo em 31/12/2022	**2.400**	**8.424**	**6.582**	**9.696**	**27.101**

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo possui obrigações de contrato de construção pelo regime de empreitada global (“contrato”), pelo qual o Fundo e contratada pactuaram a prestação de serviços de engenharia e construção com fornecimento de mão de obras e equipamentos para a construção, referente aos seguintes projetos imobiliários:

Descrição	Portugal	Limeira	Thera Faria Lima	Roberto Marinho	Ribeirão Preto	Mansões Campinas	Total
Total de benfeitorias e custos a pagar em 31/12/2022	**224**	**2.148**	**1.164**	**299**	**5.445**	**24.032**	**33.312**
Pagamentos realizados no exercício	(224)	(1.330)	(686)	(299)	(4.475)	-	(7.014)
Distrato ocorrido no exercício	-	-	-	-	-	(24.032)	(24.032)
Total de benfeitorias e custos a pagar em 31/12/2023	**-**	**818**	**478**	**-**	**970**	**-**	**2.266**
Benfeitoria e custos - Curto prazo	-	818	478	-	970	-	2.266
Benfeitoria e custos - Longo prazo	-	-	-	-	-	-	-
Total de benfeitorias e custos a pagar em 31/12/2023	**-**	**818**	**478**	**-**	**970**	**-**	**2.266**

Descrição	Portugal	Limeira	Thera Faria Lima	Roberto Marinho	Ribeirão Preto	Mansões Campinas	Total
Total de benfeitorias e custos a pagar em 31/12/2021	**1.857**	**9.998**	**1.725**	**495**	**-**	**-**	**14.075**
Reconhecimento de custos e benfeitorias a pagar	-	-	-	-	23.923	24.032	47.955
Pagamentos realizados no exercício	(1.633)	(7.850)	(561)	(196)	(18.478)	-	(28.718)
Total de benfeitorias e custos a pagar em 31/12/2022	**224**	**2.148**	**1.164**	**299**	**5.445**	**24.032**	**33.312**
Benfeitoria e custos - Curto prazo	6	6	6	6	1.559	1.633	3.216
Benfeitoria e custos - Longo prazo	218	2.142	1.158	293	3.886	22.399	30.096
Total de benfeitorias e custos a pagar em 31/12/2022	**224**	**2.148**	**1.164**	**299**	**5.445**	**24.032**	**33.312**

I) Portugal

Em 13 de setembro de 2021, o Fundo celebrou a aquisição do direito real de superfície (pelo prazo de 360 meses), tornando o Fundo único e exclusivo superficiário de imóvel urbano e comercial área total de 1.000 m², localizado na avenida Portugal, nº 690, Centro, cidade de Santo André - SP, objeto da matrícula nº 63.015 do 1º Registro de Imóveis de Santo André - SP, a referida aquisição foi realizada pelo valor de R$ 3.482, tendo liquidação a prazo dentro de 180 parcelas mensais de R$ 19 (o valor das parcelas mensais será reajustado anualmentecom base na variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)), as parcelas terão vencimento todo o dia 10 do mês subsequente (desde que esteja adimplente a locação atípica do imóvel (no qual o superficiário figura como locador)), sob pena de multa de 2%, juros de mora de 1% ao mês pro rata die e atualização monetária pela variação do índice de correção aplicável. Além da liquidação desses valores, o Fundo na posição de superficiário se compromete a efetuar o pagamento do Imposto sobre a Propriedade Urbana (IPTU), bem como as demais taxas e despesas de consumo relacionadas ao imóvel na qual o Fundo detém o direito de superfície.

Em 31 de dezembro de 2023, o ativo está marcado no Fundo pelo valor justo de R$ 4.999 (em 2022 - R$ 5.000), mediante laudo de avaliação realizado pela Binswanger (utilizando a abordagem de receitas através do fluxo de caixa descontado) com base na data de 23 de novembro de 2023, tendo como principais premissas:

- Período de fluxo: 15 anos
- Taxa de desconto: 7,00% ao ano

Em 31 de dezembro de 2023, há remanescente o valor de R$ 2.347 (em 2022: R$ 2.400) a pagar pela aquisição do direito real de superfície (valor atualizado por fluxo de caixa descontado mediante a taxa implícita de 6,34%) e não há saldo referente ao compromisso de benfeitorias a realizar para cumprimento de condição/obrigação prevista em contrato de locação atípica (em 2022: R$ 224).

II) Limeira

Em 17 de dezembro de 2021, o Fundo celebrou a aquisição do direito real de superfície (pelo prazo de 180 meses), tornando o Fundo único e exclusivo superficiário de imóvel urbano e comercial com área total de 6.868,18 m², localizado na avenida Comendador Agostinho Prada, nº 3.080, Jardim Maria Buchi Modeneis, na cidade de Limeira - SP, objeto da matrículanº 103.167 do 2º Registro de Imóveis de Limeira - SP, a referida aquisição foi realizada pelo valor de R$ 12.103, tendo liquidação a prazo dentro de 178 parcelas mensais de R$ 68 (o valor das parcelas mensais será reajustado anualmente com base na variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)), as parcelas terão vencimento todo o dia 10 do mês subsequente, (desde que esteja adimplente a locação atípica do imóvel (no qual o superficiáriofigura como locador)), sob pena de multa de 2%, juros de mora de 1% ao mês pro rata die e atualização monetária pela variação do índice de correção aplicável. Além da liquidação desses valores, o Fundo na posição de superficiário se compromete a efetuar o pagamento do imposto sobre a propriedade urbana (IPTU), bem como as demais taxas e despesas de consumo relacionadas ao imóvel na qual o Fundo detém o direito de superfície.

Em 31 de dezembro de 2023, o ativo está marcado no Fundo pelo valor pelo valor justo de R$ 25.993 (em 2022: R$ 25.914), mediante laudo de avaliação realizado pela Binswanger (utilizando a abordagem de receitai através do fluxo de caixa descontado) com base na data de 23 de novembro de 2023, tendo como principais premissas:

- Período de Fluxo: 15 anos
- Taxa de desconto: 7,00% ao ano

Em 31 de dezembro de 2023, há remanescente o valor de R$ 8.324 (em 2022: R$ 8.424) a pagar pela aquisição do direito real de superfície (valor atualizado por fluxo de caixa descontado mediante a taxa implícita de 5,99%) e o valor de R$ 818 (em 2022: R$ 2.148) referente ao compromisso de benfeitorias a realizar (para cumprimento de condição/obrigação prevista em contrato de locação atípica).

III) Thera Faria Lima

Em 17 de dezembro de 2021, o Fundo celebrou direito real de superfície (pelo prazo de 240 meses), tornando o Fundo superficiário de imóvel urbano e comercial com área total de 660.530 m², localizado na Rua Paes Leme, nº 215, no 45º subdistrito, Pinheiros, com área privativa coberta edificada de 402,530m², área edificada total de 402,530m², área comum descoberta de 258,000m², área total (edificada + descoberta) de 660,530m², incluindo o direito a 8 vagas indeterminadas pequenas, 1 vaga PNE, 1 vaga para utilitários e 2 vagas para motocicletas na garagem localizada no pavimento térreo, cabendo-lhe a fração ideal de 0,0044694 no terreno descrito na matrícula nº 125.998, na qual sob nº 286 foi registrada a instituição e especificação do condomínio, tendo sido a convenção registrada sob nº 12.790 no Livro 3-Auxiliar desta Serventia." ("Imóvel"), objeto da matrícula nº 143.716 do 10º Registrode Imóveis de São Paulo - SP, a referida aquisição foi realizada pelo de forma gratuita. O Fundo na posição de superficiário se compromete a efetuar o pagamento do imposto sobre apropriedade urbana (IPTU), bem como as demais taxas e despesas de consumo relacionadasao imóvel na qual o Fundo detém o direito de superfície.

Em 31 de dezembro de 2023, o ativo está marcado no Fundo pelo valor justo de R$ 2.536 (em 2022: R$ 2.529), mediante laudo de avaliação realizado pela Binswanger (utilizando a abordagem de receitai através do fluxo de caixa descontado) com base na data de 23 de novembro de 2023, tendo como principais premissas:

- Período de Fluxo: 15 anos
- Taxa de desconto: 7,00% ao ano

Em 31 de dezembro de 2023, há remanescente o valor de R$ 578 (em 2022: R$ 1.164) referente ao compromisso de benfeitorias a realizar (para cumprimento de condição/obrigação prevista em contrato de locação atípica).

IV) Roberto Marinho

Em 21 de dezembro de 2021, o Fundo celebrou a aquisição do direito real de superfície (pelo prazo de 240 meses), tornando o Fundo único e exclusivo superficiário de imóvel urbano e comercial com área total de 6.116,69 m², localizado na Rua Bernardino de Campos, nº 1.033, Campo Belo, na cidade de São Paulo - SP, objeto da matrícula nº 255.776 do 15º Registro de Imóveis de São Paulo - SP, a referida aquisição foi realizada pelo valor de R$ 20.617, tendo integral liquidação em dentro do período findo em 31 de dezembro de 2021. O Fundo na posição de superficiário se compromete também a efetuar o pagamento do imposto sobre a propriedade urbana (IPTU), bem como as demais taxas e despesas de consumo relacionadasao imóvel na qual o Fundo detém o direito de superfície.

Em 31 de dezembro de 2023, o ativo está marcado no Fundo pelo valor justo de R$ 28.073 (em 2022: R$ 27.956) mediante laudo de avaliação realizado pela Binswanger (utilizando a abordagem de receitai através do fluxo de caixa descontado) com base na data de 23 de novembro de 2023, tendo como principais premissas:

- Período de fluxo: 15 anos
- Taxa de desconto: 7,00% ao ano

Em 2023 não possui saldo referente ao compromisso de benfeitorias a realizar (para cumprimento de condição/obrigação prevista em contrato de locação atípica), em 2022 possuía o saldo de R$ 299.

V) Ribeirão Preto

Em 14 de dezembro de 2022, o Fundo celebrou a aquisição do direito real de superfície (pelo prazo de 180 meses), tornando o Fundo único e exclusivo superficiário de imóvel urbano e comercial com área total de 6.024m², localizado na avenida Heráclito Fontoura Sobral Pinto, nº 350, na cidade de Ribeirão Petro - SP, objeto da matrícula nº 134.893 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto - SP, a referida aquisição foi realizada pelo valor de R$ 9.906, tendo liquidação a prazo dentro de 180 parcelas mensais de R$ 55 (o valor das parcelas mensais será reajustado anualmente com base na variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)), as parcelas terão vencimento todo o dia 10 do mês subsequente, (desde que esteja adimplente a locação atípica do imóvel (no qual o superficiário figura como locador)), sob pena de multa de 2%, juros de mora de 1% ao mês pro rata die e atualização monetária pela variação do índice de correção aplicável. Além da liquidação desses valores, o Fundo na posição de superficiário se compromete a efetuar o pagamento do imposto sobre a propriedade urbana (IPTU), bem como as demais taxas e despesas de consumo relacionadas ao imóvel na qual o Fundo detém o direito de superfície.

Em 31 de dezembro de 2023, o ativo está marcado no Fundo pelo valor pelo valor justo de R$ 32.932 (R$ 32.708 em 2022), mediante laudo de avaliação realizado pela Binswanger (utilizando a abordagem de receitai através do fluxo de caixa descontado) com base na data de 23 de novembro de 2023, tendo como principais premissas:

- Período de Fluxo: 15 anos
- Taxa de desconto: 7,00% ao ano

Em 31 de dezembro de 2023, há remanescente o valor de R$ 6.602 (R$ 6.582 em 2022) a pagar pela aquisição do direito real de superfície (valor atualizado por fluxo de caixa descontado mediante a taxa implícita de 6,13%) e o valor de R$ 970 (R$ 5.445 em 2022) referente ao compromisso de benfeitorias a realizar (para cumprimento de condição/obrigação prevista em contrato de locação atípica).

VI) Mansões Campinas

Em 14 de dezembro de 2022, o Fundo celebrou a aquisição do direito real de superfície (pelo prazo de 180 meses), tornando o Fundo único e exclusivo superficiário de imóvel urbano e comercial com área total de 4.531,70m², localizado na Rua Luiz Otávio, na cidade de Campinas - SP, objeto da matrícula nº 156.253 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas - SP, a referida aquisição foi realizada pelo valor de R$ 15.149, tendo liquidação a prazo dentro de 174 parcelas mensais e sucessivas, sendo: (i) da 1ª parcela até a 12ª parcela no valor mensal de R$ 68 cada; (ii) da 13ª parcela até a 24ª parcela no valor mensal de R$ 79 cada; e (iii) a partir da 25ª parcela e até a última parcela no valor mensal de R$ 89 cada (o valor das parcelas mensais será reajustado anualmente com base na variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)), as parcelas terão vencimento todo o dia 10 do mês subsequente, (desde que esteja adimplente a locação atípica do imóvel (no qual o superficiário figura como locador)), sob pena de multa de 2%, juros de mora de 1% ao mês pro rata die e atualização monetária pela variação do índice de correção aplicável. Além da liquidação desses valores, o Fundo na posição de superficiário se compromete a efetuar o pagamento do imposto sobre a propriedade urbana (IPTU), bem como as demais taxas e despesas de consumo relacionadas ao imóvel na qual o Fundo detém o direito de superfície.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo procedeu ao distrato do imóvel objeto da matrícula nº 156.253. Como resultado do distrato, o valor do imóvel foi reduzido no montante de R$ 34.732.

Em 2022, o saldo de R$ 34.732 foi calculado mediante laudo de avaliação realizado pela Binswanger (utilizando a abordagem de receitai através do fluxo de caixa descontado) com base na data de 23 de dezembro de 2023, tendo como principais premissas:

- Período de Fluxo: 15 anos
- Taxa de desconto: 8,25% ao ano

Em 31 de dezembro de 2023, em decorrência do distrato, não existe saldo a pagar pela aquisição do direito real de superfície (R$ 9.695 em 2022) (valor atualizado por fluxo de caixa descontado mediante a taxa implícita de 7,14%). Em 2023 não possui saldo referente ao compromisso de benfeitorias a realizar (para cumprimento de condição/obrigação prevista em contrato de locação atípica), em 2022 possuía o saldo de R$ 24.032.

Binswanger Fundada em 1997, é uma empresa de consultoria imobiliária que opera nacionalmente, porém com serviços de alcance global com supervisão de nossa matriz sediada na Filadélfia, EUA. Com sede em São Paulo, a Binswanger Brazil possui um time deprofissionais na gestão de bens imobiliários com experiência na prestação de serviços a clientes corporativos e institucionais no Brasil e no Exterior.

9. Receita de aluguéis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo auferiu receita de R$ 12.220 (em 2022: R$ 6.903) com a locação dos ativos mencionados na Nota 8. Vale ressaltar que as unidades de locação, são imóveis comerciais, distribuídos pelo estado de São Paulo, e suas receitas, são reconhecidas por competência, e podem variar de acordo com critérios para atualização previstos nos respectivos contratos de locação atípica.

As principais características dos contratos de locações, estão abaixo detalhadas:

Projeto:	**Portugal**
Matrícula/Cartório	63.015 do 1º Registro de Imóveis de Santo André- SP
Aluguel mensal	R$49
Remuneração atípica	R$27
Remuneração típica	R$22
Índice de correção	IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo.
Data base de correção	Outubro de 2023
Prazo de locação	15 (quinze) anos

Projeto:	**Limeira**
Matrícula/Cartório	103.167 do 2º Registro de Imóveis de Limeira/SP
Aluguel mensal	R$236
Remuneração atípica	R$163
Remuneração típica	R$72
Índice de correção	IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo.
Data base de correção	Dezembro de 2023
Prazo de locação	15 (quinze) anos

Projeto:	**Thera Faria Lima**
Matrícula/Cartório	143.716 do 10º Registro de Imóveis de São Paulo/SP
Aluguel mensal	R$23
Índice de correção	IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo.
Data base de correção	Dezembro de 2023
Prazo de locação	15 (quinze) anos

Projeto:	**Roberto Marinho**
Matrícula/Cartório	255.776 do 15º Registro de Imóveis de São Paulo/SP
Aluguel mensal	R$267
Índice de correção	IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo.
Data base de correção	Dezembro de 2023
Prazo de locação	15 (quinze) anos

Projeto:	**Ribeirão Preto**
Matrícula/Cartório	134.893 do 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP
Aluguel mensal	R$301
Remuneração atípica	R$246
Remuneração típica	R$ 55
Índice de correção	IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo.
Data base de correção	Dezembro de 2023
Prazo de locação	15 (quinze) anos

10. Obrigação por securitização de recebíveis

Em 31 de dezembro de 2023, as obrigações por securitização de recebíveis estão apresentados conforme abaixo:

Papel	**Emissão**	**Vencimento**	**Valor total**	**% do PL**
CCI Limeira	22/05/2023	31/12/2036	9.923	10,00%
CCI Ribeirão Preto	22/05/2023	31/12/2027	13.929	14,03%
CCI Roberto Marinho	22/05/2023	31/12/2036	15.315	15,43%
Total			**39.167**	**39,46%**

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo não possui obrigações por securitizações de recebíveis.

Conforme Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 13 de abril de 2023, o Fundo cedeu à True Securitizadora S.A., os aluguéis devidos pela Companhia Brasileira de Distribuição referente aos imóveis denominados Projeto Limeira, Projeto Ribeirão Preto e Projeto Roberto Marinho, pelo período de 15 anos, mediante a emissão de uma Cédula de Crédito Imobiliário sem garantia real e sob a forma escritural, sendo a 146ª Emissão da True Securitizadora S.A.

O valor nominal dos créditos cedidos é de R$ 113.149, sendo o valor da cessão de R$ 65.983, conforme características abaixo:

Devedora: Companhia Brasileira de Distribuição
Valor nominal da cessão: R$113.149
Valor da cessão: R$ 65.983
Prazo: 15 anos
Reajuste: anual pelo IPCA + 7%

Em 18 de agosto de 2023, foi aprovado, mediante Ata de Assembléia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 146ª Emissão da True Securitizados S.A., o cancelamento de 26.048 (vinte e seis mil e quarenta e oito) unidades de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o montante de R$ 26.048 (vinte e seis milhões e quareta e oito mil reais), de modo que o valor total da cessão foi reduzido de R$ 65.983 para R$ 39.935.

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de recursos decorrentes de obrigações por securitização de recebíveis é composto pelo montante de R$ 39.167, onde o valor de curto prazo é de R$ 2.119 e de longo prazo é de R$ 37.048.

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo já efetuou o pagamento de securitização de recebíveis no montante de R$ 2.118.

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de custos de estruturação de securitização de recebíveis é composto pelo montante de R$ 199.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo incorreu em juros e atualizações monetárias no montante de R$ 1.421 (zero em 2022) que corresponde a atualização do valor securitizado pela sua respectiva taxa de desconto.

11. Encargos e taxa de administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos outros ativos e ativos imobiliários, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo paga ao administrador uma taxa de administração, equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 15, valor este atualizado anualmente, a partir de 1º de Julho de 2022, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística — IBGE. Durante o período em que o Fundo possuir ativos imobiliários representando pelo menos 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo em fase de construção ou retrofit, o valor mínimo mensal da taxa de administração será de R$ 30, atualizado anualmente, a partir da primeira integralização de cotas, pela variação positiva do IPCA. Fica desde já ajustado entre as partes que a apresentação de relatório da gerenciadora da obra indicando sua conclusão substancial indica o término de fase de construção ou retrofit de determinado ativo imobiliário. A gestora deverá enviar mensalmente à administradora informação sobre os ativos imobiliários que se encontram em fase de construção ou retrofit.

A remuneração definida acima deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento ocorreu no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à data da primeira integralização de cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo auferiu R$ 205 oriundo de despesa com taxa de administração e gestão, remanescendo a pagar a quantia de R$ 17 (R$ 347 e R$ 79, respectivamente, em 2022).

12. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 5º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da reserva de contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**2023**	**2022**
Lucro líquido do exercício	9.855	10.558
Ajuste ao valor justo de investida	(25)	(639)
Ajuste ao valor justo de direitos reais de superfície	1.400	16.340
Ajuste de distribuição direito real de superfície	-	(20.604)
Aluguéis a receber	7	(882)
Ajuste de distribuição amortização de captação de recursos	612	-
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(62)	70
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**11.787**	**4.843**
Complemento de resultados para distribuição	73	210
Rendimentos retidos no exercício	-	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos	**73**	**210**
Rendimentos apropriados	**11.860**	**5.053**
Rendimentos a distribuir	(1.221)	(419)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	419	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**11.058**	**4.634**
% do resultado do exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,62%	104,34%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	73	210

Em 31 de dezembro 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$ 11,71 (onze reais e setenta e um centavos) (em 2022: R$ 13,00 (treze reais)).

13. Patrimônio líquido

As cotas são registradas para negociação primária MDA – Módulo de Distribuição de Ativos. O Fundo não possuí suas cotas negociadas em ambiente de mercado secundário.

13.1. Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido do Fundo está composto por 957.266 cotas com o valor de R$ 103,68 (cento e três e sessenta e oito centavos), totalizando R$ 99.253 (em 2022: 905.624 cotas com valor de R$ 106,11 (cento e seis reais e onze centavos) cada, totalizando R$ 96.093)

13.2. Emissão de cotas

Conforme boletim de subscrição de cotas nº1, datado em 24 de agosto de 2021, foi celebrada a oferta pública com esforços de distribuição das cotas da 1ª (primeira) emissão Fundo, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, no valor unitário de R$ 100,00 ("cotas" e "valor da cota", respectivamente), totalizando o volume de até R$ 200.000 ("oferta" e "volume total da oferta", respectivamente), nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476") e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472").

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, ocorreu a integralização de 51.642 cotas totalizando o valor de R$ 5.165.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, ocorreu a integralização de 549.124 cotas totalizando o valor de R$ 54.912.

13.3. Resgates de cotas

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

14. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro 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 em 9,73% (em 2022, foi positivo em 11,66%).

15. Encargos debitados ao Fundo

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício no valor de R$ 100.110 (em 2022 R$ 55.085).

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valores	**Percentual**	**Valores**	**Percentual**
Taxa de administração e gestão	205	0,20%	347	0,63%
Despesas de auditoria e custódia	84	0,08%	61	0,11%
Despesa de fiscalização CVM	64	0,06%	10	0,02%
Despesa de consultoria	46	0,05%	24	0,04%
Outras despesas operacionais	97	0,10%	78	0,14%
	496	**0,49%**	**520**	**0,94%**

16. Tributação

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

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

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

17. Demandas judiciais

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

18. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, são prestados pela própria administradora.

19. Partes relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício, conformedemonstrado a seguir:

Em 31 de dezembro de 2023:

Descrição	Instituição	Relacionamento	Saldo em 31/12/2023
Despesa com taxa de administração e gestão	BRL Trust DTVM S.A.	Administração	205
Taxa de administração e gestão a pagar	BRL Trust DTVM S.A.	Administração	17

Em 31 de dezembro de 2022:

Descrição	Instituição	Relacionamento	Saldo em 31/12/2022
Despesa com taxa de administração e gestão	BRL Trust DTVM S.A.	Administração	347
Taxa de administração e gestão a pagar	BRL Trust DTVM S.A.	Administração	79

20. Derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. O Fundo não realizou operaçõescom instrumentos financeiros derivativos nos exercícios de 31 de dezembro de 2023 e 2022.

21. 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 ativose 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 Nível2.

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 31 dedezembro 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	-	5.890	-	5.890
Ações de companhias fechadas	-	-	71.932	71.932
Direitos reais de superfície	-	-	94.533	94.533
Total	**-**	**5.890**	**166.465**	**172.355**

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 dedezembro 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	-	394	-	394
Ações de companhias fechadas	-	-	26.907	26.907
Direitos reais de superfície	-	-	128.839	128.839
Total	**-**	**394**	**155.746**	**156.140**

A demonstração das mudanças no valor justo de ativos ou passivos de origem em direitos reais de superfície estão demonstradas na Nota 8 “Direitos reais de superfície”.

22. Divulgação de informações

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

23. Alterações estatuárias

Por meio do fato relevante divulgado em 07 de março de 2023, foi informado aos cotistas a transferência das ações de emissão da administradora para a APEX FUND HOLDING LTDA.

Por meio da assembleia geral de cotistas no dia 13 de abril de 2023, foi deliberado sem ressalvas a operação de securitiazação de créditos imobiliários titulados pelo Fundo, com emissão de cédula de crédito imobiliário decorrentes dos:

a) "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel sob Medida para Fins Não Residenciais e Outras Avenças", celebrado em 17 de dezembro de 2021 pelo qual o Fundo pactuou a locação do imóvel objetivo da matrícula nº 103.167 do 2º cartório de registro de imóveis da comarca de Limeira - SP;

b) "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel sob Medida para Fins não Residenciais e Outras Avenças", celebrado em 14 de dezembro de 2022, pelo qual a Sociedade pactuou a locação do imóvel objeto de matrícula 134.893 do 2º cartório de registro de imóveis da comarca de Ribeirão Preto - SP; e

c) "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel sob Medida para Fins não Residenciais e Outras Avenças", celebrado em 21 de dezembro de 2021, pelo qual a Sociedade pactuou a locação do imóvel objeto de matrícula 255.776 do 15º cartório de registro de imóveis da comarca de São Paulo - SP;

Essa deliberação autorizou a emissão de cédulas de crédito imobiliário, a cessão onerosa desses créditos, a securitização e a subsequente distribuição de certificados de recebíveis imobiliários.

Por meio da assembleia geral de cotistas no dia 06 de abril de 2023, foi deliberado sem ressalvas pela aprovação das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

Por meio do instrumento particular de alteração do regulamento em 30 de maio de 2023, foi divulgado aos cotistas a alteração do regulamento a fim de atualizar o endereço da administradora para "Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, 2º andar, CEP: 05410-002".

24. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução no 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, que seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

25. Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), editou no dia 12 de março de 2024, a Resolução CVM 200, que trouxeram alterações na Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, sendo que as principais modificações foram:

a) Na classe exclusiva, o Regulamento pode permitir que o gestor preste fiança, aval, aceite ou coobrigue-se sob qualquer forma, assim como que constitua ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe, para garantir obrigações assumidas pelos cotistas;

b) Os fundos de investimento que estejam em funcionamento na data de início da vigência da norma devem adaptar-se integralmente às disposições desta Resolução até 30 de junho de 2025, com exceção dos fundos de investimento em direitos creditórios – FIDC, que devem adaptar-se até 29 de novembro de 2024; e

c) Demais alterações.

Resolução CVM nº 175/2022

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores 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 entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472.

Lei nº 14.754/2023

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

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

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

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

26. Eventos subsequentes

Não houve nenhum evento subsequente relevante, que requeresse divulgação até a data de emissão dessas demonstrações financeiras.

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

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável