

Aroeira 333 Renda Logística Fundo de
Investimento Imobiliário
(CNPJ 44.674.528/0001-11)

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

Aroeira 333 Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

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

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:

Cotistas e Administrador do

Aroeira 333 Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário

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

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Aroeira 333 Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário** (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Aroeira 333 Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Ênfase

Transferência de propriedade nas matrículas dos imóveis adquiridos pelo Fundo

Conforme nota explicativa nº 6.b às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2023, as matrículas dos imóveis Maracanaú e Parangaba ainda não contemplavam a transferência das respectivas propriedades ao patrimônio do Fundo. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

Investimentos em propriedades para investimento

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possuía R\$ 163.673 mil em propriedades para investimento, as quais são avaliadas e registradas ao valor justo conforme nota explicativa nº 3.e.

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

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

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

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

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também à administração do Fundo declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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

São Paulo, 11 de abril de 2024.



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

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

**RSM**

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11
ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

BALANÇO PATRIMONIAL
Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(Em milhares de reais)									
ATIVO	31.12.2023	% PL	31.12.2022	% PL	PASSIVO	31.12.2023	% PL	31.12.2022	% PL
Ativo circulante	2.456	1,48	11.792	11,67	Passivo circulante	281	0,17	5.991	5,93
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	2.101	1,26	11.592	11,47	Consultoria a pagar	43	0,03	26	0,03
Disponibilidades	3	-	1.087	1,08	Taxa de administração a pagar	26	0,02	17	0,02
Aplicações em operações compromissadas - LTN	1.148	0,69	204	0,20	Taxa de gestão a pagar	21	0,01	13	0,01
Fundo de investimento renda fixa	950	0,57	10.301	10,19	Auditoria a pagar	18	0,01	-	-
					Depósitos em Garantias de Aluguel	12	0,01	-	-
					Escrituração a pagar	2	-	2	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária	355	0,22	200	0,20	Outros pagamentos	159	0,09	600	0,59
Aluguel a receber (Nota 5)	355	0,22	200	0,20	Obrigações na aquisição de propriedades para investimento (Nota 7)	-	-	4.000	3,96
					Dividendos a pagar	-	-	1.333	1,32
Ativo não circulante	163.673	98,69	95.300	94,26					
Investimentos (Nota 6)					Patrimônio líquido	165.848	100,00	101.101	100,00
Propriedades para investimento	163.673	98,69	95.300	94,26	Cotas integralizadas	174.540	105,24	95.400	94,36
					Lucros (Prejuízos) acumulados	(8.692)	(5,24)	5.701	5,64
TOTAL DO ATIVO	166.129	100,17	107.092	105,93	TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	166.129	100,17	107.092	105,93

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e período de 06 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais)

	31.12.2023	06.05.2022 a 31.12.2022
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO/PERÍODO		
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
	359	1.325
Resultado de cotas de fundos renda fixa (Nota 4)	133	751
Operação compromissada	226	574
Ativos financeiros de natureza imobiliária	(6.833)	6.299
Receitas de aluguel	8.390	929
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento (Nota 6)	(15.223)	5.370
Outras receitas	224	117
Despesas (Nota 11.a)	(1.379)	(707)
Consultoria Imobiliária (Nota 11)	(490)	(120)
Gestora (Nota 11)	(339)	(130)
Taxa de administração (Nota 11)	(231)	(117)
Taxa de fiscalização CVM	(91)	(9)
Consultoria Jurídica	(46)	(156)
Taxas B3	(12)	(34)
Auditoria externa	(42)	(22)
Laudos e avaliações	(33)	(15)
Emolumentos judiciais e cartorários	(31)	(20)
Taxa de escrituração (Nota 11)	(26)	(16)
Despesas tributárias	(12)	-
Taxa anbima	(5)	(7)
Outras despesas operacionais	(21)	-
Manutenção e conservação dos imóveis	-	(14)
Taxa de distribuição	-	(30)
Tarifas bancárias	-	(9)
Despesa com estruturação	-	(8)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO/PERÍODO	(7.629)	7.034

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e período de 06 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais)

	Cotas Integralizadas	Lucros/Prejuízos Acumulados	Total
Saldos em 06 de maio de 2022	-	-	-
Integralização de cotas no período (Nota 12.a)	95.400	-	95.400
Resultado líquido do período	-	7.034	7.034
Distribuição de dividendos	-	(1.333)	(1.333)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	95.400	5.701	101.101
Integralização de cotas no exercício (Nota 12.a)	79.140	-	79.140
Resultado líquido do exercício	-	(7.629)	(7.629)
Distribuição de dividendos	-	(6.764)	(6.764)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	174.540	(8.692)	165.848

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e período de 06 de maio (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais)

	31.12.2023	06.05.2022 a 31.12.2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício/período	(7.629)	7.034
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa		
(-) Ajuste a valor justo das propriedades	15.223	(5.370)
(=) Resultado líquido ajustado	7.594	1.664
Variação de ativos e passivos		
Taxa de administração a pagar	9	17
Taxa de gestão a pagar	8	13
Consultoria a pagar	17	26
Escrituração a pagar	-	2
Outros pagamentos	(441)	600
Auditoria a pagar	18	-
Depósitos em Garantias de Aluguel	12	-
Aluguéis a receber	(155)	(200)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	7.062	2.122
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisições/Gastos com propriedades para investimento	(87.596)	(85.930)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(87.596)	(85.930)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas emitidas	79.140	95.400
Distribuição de dividendos	(8.097)	-
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	71.043	95.400
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(9.491)	11.592
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	11.592	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	2.101	11.592
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(9.491)	11.592

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

1. Contexto operacional

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

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

O Fundo será formado inicialmente por investidores exclusivamente profissionais em razão da distribuição das cotas por meio de uma oferta pública com esforços restritos, sem prejuízo da possibilidade de negociação das cotas aos investidores qualificados nos mercados regulamentados após 90 dias da respectiva subscrição, nos termos da Instrução CVM nº 160/22, observado ainda que a qualquer tempo o Administrador está autorizado, independentemente de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a registrar as cotas de emissão do Fundo perante a B3 para fins de negociação no mercado secundário para o público em geral, hipótese em que as cotas passarão a ser destinadas aos investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução CMN n.º 4.373 (com alterações posteriores), respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

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

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

Os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, controladoria e escrituração de cotas são prestados pela própria administradora, ou por terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços por ela contratados como representante do Fundo.

O Fundo é listado na B3 sob o código AROA11, porém as suas cotas não são negociadas.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores, complementadas pelas as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COFI), no Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional (COSIF) e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

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

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

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

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

c) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários

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

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

Cotas de fundos de investimento

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

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

Aluguéis a Receber

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

e) Investimentos

Propriedades para investimento

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

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

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

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

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

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

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

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

4. Caixa e Equivalentes de Caixa

O Fundo reconhece como caixa e equivalentes de caixa valores de disponibilidade imediata. Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 o caixa e equivalentes de caixa está assim representado:

	31.12.2023	31.12.2022
Disponibilidades ⁽¹⁾	3	1.087
Aplicações Financeiras ⁽²⁾	2.098	10.505
Total	2.101	11.592

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

(2) As aplicações financeiras estão representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais e aplicações em cotas de fundo de renda fixa conforme descrito no item “i” abaixo.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

i. Cotas de Fundos de renda Fixa

Em 31 de dezembro de 2023

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor contábil	Vencimento
BTG Pactual Digital FI RF (a)	636.757	950	Sem vencimento

Em 31 de dezembro de 2022

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

(a) O Fundo possui 0,57% (10,19% em 2022) do seu patrimônio líquido em investimentos no BTG Pactual Digital Tesouro Selic Simples Fundo de Investimento Renda Fixa ("BTG Pactual Digital"). O BTG Pactual Digital foi constituído em 7 de maio de 2018, sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração, tendo iniciado suas operações em 8 de maio do mesmo ano. Tendo como objetivo proporcionar aos cotistas uma rentabilidade que acompanhe a variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo reconheceu ganho com as aplicações em cotas de fundo de investimento em renda fixa no montante de R\$133 (R\$ 751 em 2022).

5. Aluguel a Receber

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possui o montante de R\$ 355 (R\$ 200 em 2022) referente a aluguéis a receber oriundo do contrato firmado com o Mateus Supermercados. O valor do aluguel mensal ajustado é de 0,7% do valor da obra atualizado a INCC no período ou 1,4% do faturamento líquido mensal decorrente da atividade comercial exercida pelo locatário. O prazo do contrato de locação é de 25 anos, podendo ser prorrogado por igual período.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

6. Propriedades para investimento

a. Terrenos/Imóveis

Ativo	Tipo Ativo	Valor de custo (*)	Valor Contábil 31.12.2022	Aquisição	Adições	Ajuste a valor justo	Valor Contábil 31.12.2023	% PL
QUIXERAMOBIM	Imóvel Acabado	29.485	32.099	-	1	(2.398)	29.702	17,91%
MARACANAÚ	Imóvel em construção	7.351	34.286	-	8.248	(6.519)	36.015	21,72%
MARANGUAPE	Terreno	3.292	17.056	-	11.747	(2.403)	26.400	15,92%
ARACATI	Terreno	5.000	5.112	-	24.658	(2.270)	27.500	16,58%
CANINDÉ	Terreno	4.005	6.747	-	19.359	(1.406)	24.700	14,89%
PARANGABA	Terreno	19.556	-	19.556	27	(227)	19.356	11,67%
Total		68.689	95.300	19.556	64.040	(15.223)	163.673	98,69%

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

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

I. Quixeramobim

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

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

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

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

As adições ao valor de custo do imóvel no valor de R\$ 1 (R\$55 em 2022) conforme descrito no quadro acima, referem-se as taxas cartorárias e despesas com serviços especializados para transferência do ativo para o Fundo.

Em 21 de dezembro de 2023 a Compass Avaliações empresa de avaliação, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada avaliou o valor de mercado da propriedade do Fundo.

A avaliação do imóvel foi realizada pelos métodos:

Terreno e construção: o método utilizado para avaliação do imóvel foi o método da renda através do fluxo de caixa descontado. Essa metodologia avalia o imóvel conforme a receita que este é capaz de gerar, é muito utilizado para se determinar o valor do imóvel a partir do aluguel que este gera, aplicando-se uma determinada taxa mínima de atratividade a um determinado número de períodos de capitalização. O prazo considerado para fins da avaliação foi de 10 anos com uma taxa de desconto de 12% e taxa de capitalização de 10%.

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo apurou um resultado com ajuste a valor justo negativo de R\$ 2.398 (R\$ 2.559 positivo em 2022).

II. Maracanaú

O Fundo adquiriu em 24 de junho de 2022 o Imóvel denominado Maracanaú, o pagamento ocorreu em 3 parcelas sendo: uma entrada no montante de R\$ 100, segunda parcela no montante de R\$ 900, e a terceira parcela no montante de R\$ 6.207, totalizando o valor de aquisição em R\$ 7.207 o imóvel teve ainda, incorporado em seu valor de custo, o montante de R\$ 144, referente a despesa com ITBI. O Imóvel localiza-se no bairro Timbó, próximo ao Distrito Industrial da cidade, sendo uma região mista, com setores comerciais, industriais e residenciais. A região possui infraestrutura completa composta por pavimentação, abastecimento de água, energia, transporte, telefonia, comércio e serviços. O imóvel é composto por 08 Matrículas, porém encontra-se em processo remembramento na Prefeitura Municipal local.

Está em operação no local ampla loja de supermercados, iniciada em 2023. O imóvel possui tipologia de galpão de alto padrão, possui um amplo salão de pé-direito com aproximadamente 12 metros e ampla área administrativa e anexos de apoio como docas, depósito, câmaras frias e casa de máquinas, possui ainda 305 vagas de garagem.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

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

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

As adições ao valor de custo do imóvel no valor de R\$ 8.248 (R\$24.124 em 2022) conforme descrito no quadro acima, referem-se aos custos da obra que ocorreram para construção do galpão.

Em 21 de dezembro de 2023, a Compass Avaliações empresa de avaliação, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou o valor de mercado da propriedade do Fundo no montante de R\$ 36.015 (R\$ 34.286 em 2022).

A avaliação do ativo foi realizada pelo método:

O método utilizado para avaliação do imóvel foi o método de renda calculado através de fluxo de caixa descontado. Essa metodologia avalia o imóvel conforme a receita que este é capaz de gerar, é muito utilizado para se determinar o valor do imóvel a partir do aluguel que este gera, aplicando-se uma determinada taxa mínima de atratividade a um determinado número de períodos de capitalização. O prazo considerado para fins da avaliação foi de 10 anos com uma taxa de desconto de 12,50% e taxa de capitalização de 10,50%.

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo apurou um resultado com ajuste a valor justo negativo de R\$ 6.519 (R\$2.811 positivo em 2022).

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

III. Maranguape

O Fundo adquiriu em 23 de setembro de 2022 o terreno denominado Maranguape, o pagamento foi realizado por uma entrada de R\$ 2.876 e uma parcela subsequente de R\$ 416 não tendo saldo a pagar na data base. Trata-se de um terreno, onde foi construído no período de 2023 um galpão, de esquina, localizado na Avenida Comandante Aviador Childerico Mota, inserido no bairro Fazenda Coité, cidade de Maranguape / Ceara. Objeto da matrícula nº 25.121 do Cartório de Registro de Imóveis de Maranguape - Ceará o terreno possui área total de 21.945,75 m².

No local está em operação uma loja de supermercado. O imóvel possui tipologia de galpão de alto padrão, possui salão de pé-direito com aproximadamente 12 metros e área administrativa, possui anexos de apoio como docas, depósito, câmaras frias e casa de máquinas, tem ainda, 274 vagas para estacionamento.

As adições ao valor de custo do imóvel no valor de R\$ 11.747 (R\$13.764 em 2022), conforme descrito no quadro acima, referem-se aos custos da obra que foram sendo realizadas para construção do galpão.

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

Em 21 de dezembro de 2023, a Compass Avaliações empresa de avaliação, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou o valor de mercado da propriedade do Fundo no montante de R\$ 26.400.

A avaliação do ativo foi realizada pelo método:

O método utilizado para avaliação do imóvel foi o método de renda calculado através de fluxo de caixa descontado. Essa metodologia avalia o imóvel conforme a receita que este é capaz de gerar, é muito utilizado para se determinar o valor do imóvel a partir do aluguel que este gera, aplicando-se uma determinada taxa mínima de atratividade a um determinado número de períodos de capitalização. O prazo considerado para fins da avaliação foi de 10 anos com uma taxa de desconto de 12,50% e taxa de capitalização de 10,50%.

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo apurou um resultado com ajuste a valor justo negativo de R\$ 2.403.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

IV. Aracati

O Fundo adquiriu em 16 de setembro de 2022 o terreno denominado Aracati, o pagamento foi realizado por uma entrada de R\$ 1.000 tendo o valor de R\$ 4.000 a pagar em 31 de dezembro de 2022, o montante foi liquidado no dia 04 de janeiro de 2023. Trata-se de um terreno, com objetivo de construção de galpão para fins comerciais, localizado em meio de quadra, na Rua Dragão do Mar, inserido no bairro Várzea da Matriz, cidade de Aracati – Ceará. Objeto da matrícula nº 7.948 do Cartório Alexandre Gondin, 2º Ofício da comarca de Aracati - Ceará o terreno possui área total de 20.000,00 m2.

No terreno foi construído um galpão de grande porte, edificado e utilizado para uso de supermercado. O imóvel possui tipologia de galpão de alto padrão, com amplo salão de pé-direito com aproximadamente 12 metros e ampla área administrativa e anexos de apoio como docas, depósito, câmaras frias e casa de máquinas, possui ainda, 268 vagas de garagem.

As adições ao valor de custo do imóvel no valor de R\$ 24.658 (R\$112 em 2022) conforme descrito no quadro acima, referem-se a impostos e custos da obra.

Em 31 de dezembro de 2022, o imóvel foi mantido ao valor de custo.

Em 21 de dezembro de 2023, a Compass Avaliações empresa de avaliação, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou o valor de mercado da propriedade do Fundo no montante de R\$ 27.500.

A avaliação do ativo foi realizada pelo método:

O método utilizado para avaliação do imóvel foi o método de renda calculado através de fluxo de caixa descontado. Essa metodologia avalia o imóvel conforme a receita que este é capaz de gerar, é muito utilizado para se determinar o valor do imóvel a partir do aluguel que este gera, aplicando-se uma determinada taxa mínima de atratividade a um determinado número de períodos de capitalização. O prazo considerado para fins da avaliação foi de 10 anos com uma taxa de desconto de 13,00% e taxa de capitalização de 10,50%.

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo apurou um resultado com ajuste a valor justo negativo de R\$ 2.270.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

V. Canindé

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

No terreno foi construído um galpão de alto padrão com amplo salão de pé-direito, aproximadamente 12 metros e ampla área administrativa e anexos de apoio como docas, depósito, câmaras frias e casa de máquinas. Possui ainda 297 vagas de estacionamento.

As adições ao valor de custo do imóvel no valor de R\$ 19.359 (R\$2.742 em 2022) conforme descrito no quadro acima, referem-se a impostos e custos da obra.

Em 31 de dezembro de 2022, o imóvel foi mantido ao valor de custo.

Em 21 de dezembro de 2023, a Compass Avaliações empresa de avaliação, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou o valor de mercado da propriedade do Fundo no montante de R\$ 24.700.

A avaliação do ativo foi realizada pelo método:

O método utilizado para avaliação do imóvel foi o método de renda calculado através de fluxo de caixa descontado. Essa metodologia avalia o imóvel conforme a receita que este é capaz de gerar, é muito utilizado para se determinar o valor do imóvel a partir do aluguel que este gera, aplicando-se uma determinada taxa mínima de atratividade a um determinado número de períodos de capitalização. O prazo considerado para fins da avaliação foi de 10 anos com uma taxa de desconto de 13,00% e taxa de capitalização de 10,50%.

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo apurou um resultado com ajuste a valor justo negativo de R\$ 1.406.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

VI. Parangaba

O Fundo adquiriu o terreno denominado Parangaba, objeto das matrículas nº 52.784, 40.594 e 32.778 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona Fortaleza/CE. O imóvel está localizado na Avenida Doutor Silas Munguba, nº 847, Parangaba, Fortaleza/ CE e foi adquirido pelo valor de R\$ 19.556 a vista.

As adições ao valor de custo do imóvel no valor de R\$ 27 referem-se a custos regulatórios e consultoria jurídica. Em 31 de dezembro de 2023 as obras ainda não haviam sido iniciadas.

Em 21 de dezembro de 2023, a Compass Avaliações empresa de avaliação, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou o valor de mercado da propriedade do Fundo no montante de R\$ 19.356

A avaliação do ativo foi realizada pelo método:

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

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo apurou um resultado com ajuste a valor justo negativo de R\$ R\$ 227.

b. Averbação dos imóveis

Em 31 de dezembro de 2023 as matrículas referentes aos imóveis Maracanaú e Parangaba não se encontram em nome do Fundo. O processo de averbação das escrituras ainda não foi iniciado pois são projetos em desenvolvimento, após registro do projeto será realizado o processo de averbação dos imóveis em nome do Fundo.

7. Passivos Financeiros de Natureza Imobiliária

Em 31 de dezembro de 2023 o não possui valores a pagar referente a obrigações de compra de propriedades para investimento.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

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

8. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de risco

Riscos macroeconômicos e regulatórios:

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. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

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

Riscos do Fundo:

Riscos de não realização do investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo a não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos alvo ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da cota.

Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de ativos alvo, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos atrelados aos ativos investidos: O administrador desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

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

Risco de liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo 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 nº 476/09, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da resolução CVM nº 30/21, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

Risco relativo à propriedade das cotas e dos ativos alvo: Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos ativos alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros ativos alvo. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos alvo pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir ativos alvo derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

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

Risco de diluição da participação do cotista: O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral: Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores: É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A lei nº 8.668/93, conforme alterada pela lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de investimento imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Nos termos da lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os rendimentos distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (i) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) (a) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 100 (cem) cotistas. Como as cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 100 (cem) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

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

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

Risco dos ativos alvo:

Riscos relacionados aos ativos alvo: Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das cotas, o que poderá resultar em patrimônio líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos ativos alvo envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos ativos alvo acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos ativos alvo, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação: Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos ativos alvo e consequentemente o resultado do Fundo.

Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo: A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, como proprietário dos ativos alvo, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Riscos ambientais: Há o risco que ocorram problemas ambientais nos ativos alvo que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

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

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

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

Riscos de desvalorização dos ativos alvo e condições externas: O valor dos ativos alvo está sujeito 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 e a expectativa de retorno dos ativos alvo que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

Risco de derivativos: Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

Risco de descontinuidade: A assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperava ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e/ou ativos alvo: Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o administrador decida pela realização de amortização extraordinária das cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

Riscos referentes à primeira emissão:

Risco de conflito de interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 34 da instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

Outros riscos:

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

b) Controles relacionados aos riscos

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

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

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

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

9. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

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

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

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

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercício / Período	Rentabilidade cota (%)	Patrimônio líquido médio
Em 31.12.2023	(5,33%)	162.684
De 06.05 a 31.12.2022	8,21%	58.613

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

11. Encargos do Fundo

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

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

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

ii. ao Gestor, após sua contratação, uma remuneração mensal de 0,15% a.a., com mínimo de R\$ 10 incidente sobre patrimônio líquido do Fundo, sendo que a primeira remuneração será acrescida do valor fixo de R\$ 48.

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

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

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 as despesas de administração, gestão, escrituração e consultoria imobiliária pagas pelo Fundo foram de R\$ 231, R\$ 339, R\$ 26 e R\$ 490 (R\$117, R\$130, R\$ 16 e R\$120 em 2022), respectivamente.

a) Encargos debitados no fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 162.684 (R\$ 58.613 em 2022) foram os seguintes

Despesas	31.12.2023		06.05 a 31.12.2022	
	Valor	% PL médio	Valor	% PL médio
Consultoria Imobiliária	490	0,30%	120	0,20%
Gestora	339	0,21%	130	0,22%
Taxa de administração	231	0,14%	117	0,20%
Taxa de fiscalização CVM	91	0,06%	9	0,02%
Consultoria Jurídica	46	0,03%	156	0,27%
Taxas B3	12	0,01%	34	0,06%
Auditoria externa	42	0,03%	22	0,04%
Laudos e avaliações	33	0,02%	15	0,03%
Emolumentos judiciais e cartorários	31	0,02%	20	0,03%
Taxa de escrituração	26	0,02%	16	0,03%
Despesas tributárias	12	0,01%	-	-
Taxa anbima	5	0,00%	7	0,01%
Outras despesas operacionais	21	0,01%	-	-
Manutenção e conservação dos imóveis	-	-	14	0,02%
Taxa de distribuição	-	-	30	0,05%
Tarifas bancárias	-	-	9	0,02%
Despesa com estruturação	-	-	8	0,01%
Total	1.379	0,86%	707	1,21%

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

12. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

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

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

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

No âmbito da Primeira Emissão de Cotas, serão emitidas até 159.000.000, de cotas, totalizando até R\$ 159.000. Será admitida a distribuição parcial de cotas da primeira emissão, respeitado o montante mínimo de R\$ 15.900, equivalente a 15.900.000 cotas, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 160/22. As cotas da primeira emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição da primeira emissão serão canceladas.

As cotas da primeira emissão serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução nº 160/22 ("Oferta"), a qual será realizada e liderada diretamente pelo administrador no âmbito da 1ª distribuição de cotas do Fundo, em regime de melhores esforços, podendo contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento e nos demais documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, houve emissão de 73.194.502,18 cotas no montante de R\$79.140.

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

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

b) Amortizações e resgates de cotas

As cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

c) Liquidação das cotas no mercado secundário

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

13. Legislação Tributária

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

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

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

Lei nº 14.754/2023

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

Os 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 incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

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

14. Transações com partes relacionadas

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

a) Depósitos bancários

O Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente mantida junto a administradora. Em 31 de dezembro de 2023 o saldo em conta corrente era de R\$ 3.

15. Distribuição de rendimentos

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

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

No exercício findo em dezembro de 2023 o Fundo distribuiu a título de rendimentos o montante de R\$ 6.764 (R\$ 1.333 em 2022).

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

Demonstrações dos resultados contábil e financeiro

	2023	2022
	Financeir o	Financeir o
Propriedades para investimento:		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	8.273	840
(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	-	(14)
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(39)	-
Resultado líquido de imóveis para renda	8.234	826
Resultado líquido dos ativos imobiliários	8.234	826
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez:		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	937	848
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	937	848
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(644)	(150)
(-) Consultoria especializada	(353)	(61)
(-) Auditoria independente	(24)	(22)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(752)	(39)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	-	(7)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(31)	-
(+/-) Outras receitas/despesas	(133)	(49)
Total de outras receitas/despesas	(1.937)	(328)
Resultado financeiro líquido	7.234	1.346
Distribuição do resultado acumulado		
Resultado financeiro líquido acumulado	7.234	1.346
95% do resultado financeiro líquido acumulado	6.872	1.279
Rendimentos declarados	7.755	1.333
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	6.764	-
Rendimento líquido a pagar remanescente	991	1.333
% do resultado financeiro líquido declarado	107,20%	99,03%

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

16. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativa ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício, o patrimônio e o valor dos investimentos do Fundo, o envio semestral da relação de demandas judiciais ou extrajudiciais, o balancete semestral e o relatório da Administradora. A publicação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

17. Demandas judiciais

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

18. Outros serviços prestados pelo auditor independente

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

19. Alterações Estatutárias

A Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada no dia 15 de maio de 2023 deliberou e aprovou os seguintes assuntos: (i) Alterar o Artigo 38, parágrafos 2º e 9º do Regulamento, para modificar as características da 1ª Emissão de Cotas ("Oferta") do Fundo; (ii) Consolidar o Regulamento conforme o Anexo I da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a vigorar no dia 17 de maio de 2023; (iii) Autorizar o processo de negociação das cotas fracionárias existentes, por meio da realização de leilão de frações junto à B3, para que cada cotista somente tenha quantidade de cotas inteiras, após a conclusão do leilão o número total de frações será arredondado, com o pagamento dos valores provenientes do leilão aos cotistas que possuem cotas fracionadas.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

A Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada no dia 05 de abril de 2023 deliberou e aprovou os seguintes assuntos: (i) Exclusivamente após 120 (cento e vinte) dias a contar do deferimento da listagem das Cotas do Fundo na B3, ocorrido em 28/11/2022 (“Data de Listagem”) será devida uma taxa de gestão extraordinária à gestora no valor correspondente a 0,15% (quinze centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo na referida data de listagem, com um desconto de 33% (trinta e três por cento); (ii) Altera o Artigo 8º, (i) do Regulamento visando reduzir a Taxa de Administração, de 0,20% a.a. para 0,18% a.a. caso o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo seja de até R\$ 400.000; (iii) Alterar o Artigo 38, parágrafo 9º do Regulamento.

20. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

21. Eventos Subsequentes

Não houve eventos subsequentes que precisassem ser divulgados nas demonstrações contábeis.

22. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), editou no dia 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM 175 (com 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 e até 30 de junho de 2025 e revogou a Instrução CVM 472.

A administradora do Fundo está avaliando potenciais impactos e, não se espera que a adoção da resolução tenha impacto relevante sobre as demonstrações contábeis do Fundo.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e período de 06 de maio de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022

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

23. Diretor e Contador

Eric Hayashida

Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes

Contador CRC RJ – 124459/0