

RB Capital Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ (35.652.227/0001-04)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

RB Capital Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do RB Capital Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 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 financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do RB Capital Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 30 de junho de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos,

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Existência e mensuração das propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2024, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R\$ 20.023 mil, que representavam 29,70% do seu patrimônio líquido. A existência e a determinação do valor justo das propriedades para investimento foram consideradas um principal assunto de auditoria pela representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ano, e é utilizada a metodologia de fluxo de caixa descontado (FCD).

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação da titularidade do Fundo sobre as propriedades para investimento por meio da inspeção das matrículas de registro dos imóveis e o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos também a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a existência e sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras 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 financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora 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 financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo

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

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

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

São Paulo, 06 de setembro de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Rui Borges
Contador CRC SP-207135/O

RB Capital Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 35.652.227/0001-04
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2024	% do PL	30/06/2023	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	1.008	1,49%	1.102	1,69%
De natureza imobiliária					
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (b)	28.880	42,83%	26.938	41,35%
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	22.126	32,81%	24.074	36,96%
Contas a receber					
Aluguéis a receber		117	0,17%	141	0,22%
Valores a receber - venda de imóveis	20.4	238	0,35%	239	0,37%
Outros valores a receber		1	0,00%	-	0,00%
Outros créditos		13	0,02%	12	0,02%
		52.383	77,67%	52.506	80,60%
Investimento					
Propriedade para investimento					
Imóvel acabado		14.988	22,23%	14.988	23,01%
Obras em andamento		3.255	4,83%	3.255	5,00%
Ajuste de avaliação ao valor justo		1.780	2,64%	(652)	-1,00%
	6	20.023	29,70%	17.591	27,00%
Total do ativo		72.406	107,37%	70.097	107,61%
Passivo					
	Nota	30/06/2024	% do PL	30/06/2023	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	11	1.310	1,94%	1.429	2,19%
Provisões e contas a pagar		111	0,16%	117	0,18%
		1.421	2,10%	1.546	2,37%
Não Circulante					
Obrigações por aquisição de imóvel	10	3.552	5,27%	3.409	5,23%
		3.552	5,27%	3.409	5,23%
Total do passivo		4.972	7,37%	4.955	7,61%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	12.1	81.965	121,55%	81.965	125,83%
Amortização de cotas		(15.998)	-23,73%	(15.998)	-24,56%
Gastos com colocação de cotas	12.4	(938)	-1,39%	(938)	-1,44%
Lucros (prejuízos acumulados)		2.405	3,57%	113	0,17%
Total do patrimônio líquido		67.434	100,00%	65.142	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		72.406	107,37%	70.097	107,61%

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

RB Capital Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 35.652.227/0001-04

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

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

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

	Nota	30/06/2024	30/06/2023
Receitas de propriedade para investimento			
Receitas de aluguéis	9	1.624	1.821
		1.624	1.821
Custo de propriedade para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedade para investimento	6	2.432	183
		2.432	183
Despesas de juros e atualização monetária			
Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	10	(143)	(496)
		(143)	(496)
Resultado líquido de propriedade para investimento		3.913	1.508
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	2.919	2.986
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(1.301)	595
Rendimentos de cotas de fundo de investimento imobiliário (FIIs)	7	2.621	2.519
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	1.942	(782)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		6.181	5.318
Outros ativos financeiros			
Resultado com cotas de fundo de renda fixa		119	120
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(26)	(25)
		93	95
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração	8 e 14	(739)	(721)
Taxa de fiscalização da CVM	14	(10)	(15)
Outras receitas (despesas) operacionais	14	(11)	(192)
		(760)	(928)
Lucro líquido do exercício		9.427	5.993
Quantidade de cotas integralizadas	12.1	640.199	640.199
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		14,73	9,36
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		105,33	101,75

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

RB Capital Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 35.652.227/0001-04
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Amortização de cotas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 30 de junho de 2023		81.965	(15.998)	(938)	1.073	66.102
Lucro líquido do exercício		-	-	-	5.993	5.993
Rendimentos apropriados	11	-	-	-	(6.953)	(6.953)
Em 30 de junho de 2023		81.965	(15.998)	(938)	113	65.142
Lucro líquido do exercício		-	-	-	9.427	9.427
Rendimentos apropriados	11	-	-	-	(7.135)	(7.135)
Em 30 de junho de 2024		81.965	(15.998)	(938)	2.405	67.434

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

RB Capital Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 35.652.227/0001-04
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ:
59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2024	30/06/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de receitas de aluguéis		1.648	1.805
Pagamento de taxa de administração		(737)	(723)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(13)	(13)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(18)	(183)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(26)	(25)
Caixa líquido das atividades operacionais		854	861
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		119	120
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	3.566	3.431
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	7	2.621	2.519
Aquisição de imóveis para renda (custas de registros e outros)	6	-	(89)
Adiantamento para aquisição de imóveis para renda	6	-	89
Caixa líquido das atividades de investimento		6.306	6.070
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Rendimentos distribuídos	11	(7.254)	(6.657)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(7.254)	(6.657)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(94)	274
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	5.1	1.102	828
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	5.1	1.008	1.102

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

1. Contexto operacional

O RB Capital Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 6 de julho de 2020, com prazo de duração indeterminado, e início de suas atividades em 10 de julho de 2020.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento diretamente ou indiretamente, inclusive via aquisição de cotas de outros fundos de investimento imobiliário, em Imóveis e/ou em direitos reais sobre imóveis (“Ativos Alvo”), preferencialmente do segmento logístico e/ou industrial, por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados.

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

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2024:

RBLG11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Julho	101,00
Agosto	100,51
Setembro	100,00
Outubro	102,49
Novembro	102,51
Dezembro	102,47
Janeiro	101,62
Fevereiro	100,00
Março	99,00
Abril	100,00
Maio	87,00
Junho	100,00

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 06 de setembro de 2024.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

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

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

. Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

. Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

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

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

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

3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Propriedades para investimentos

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

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

• Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

• Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

• Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

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

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

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

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

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

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

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

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

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.10 Risco de liquidez

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

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

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A Administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitiga-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.2 Risco de liquidez

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

4.2.3 Risco de mercado

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	30/06/2024	30/06/2023
Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI	1.008	1.102
	1.008	1.102

Estão compostas por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: Títulos públicos federais, Operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e outras aplicações.

5.2 De caráter imobiliário

	30/06/2024	30/06/2023
(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRI's	22.126	24.074
(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	28.880	26.938
	51.006	51.012

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRI's

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

30/06/2024										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
Gaia Securitizadora S.A.	21B0527235	(1)	n/a	Série 158	10/02/2021	10/06/2033	IPCA + 9,19%	21.975	22.945	22.126
									22.945	22.126
30/06/2023										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
Gaia Securitizadora S.A.	21B0527235	(1)	n/a	Série 158	10/02/2021	10/06/2033	IPCA + 9,19%	21.975	24.165	24.074
									24.165	24.074

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Gaia Securitizadora S.A. (www.gaiasec.com.br) e Planeta Securitizadora S.A. (www.planetaserv.com.br).

Composição por tipo de lastro e deveror

Emissor	Lastro	Devedor	Garantia	30/06/2024	30/06/2023
Gaia Securitizadora S.A.	Contrato de locação	Yazaki do Brasil Ltda.	Garantia em alienação fiduciária	22.126	24.074
				22.126	24.074

Legendas

- (1) - Lastro em Contrato de locação
(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2022	23.924
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	595
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	2.986
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(3.431)
Saldo em 30 de junho de 2023	24.074
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	(1.301)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	2.919
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(3.566)
Saldo em 30 de junho de 2024	22.126

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificadas como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3 e para os Fundos que não possuem cotação na B3 o Fundo contabiliza estas aplicações, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados." (vide nota 3.3).

Composição da carteira

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

30/06/2024						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas (*)	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário	Não	(1)	485.378	3,47%	59,50	28.880
						28.880

30/06/2023						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas (*)	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário	Não	(1)	485.378	3,47%	55,50	26.938
						26.938

Legenda

(1) Imóveis comerciais para renda

(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2022	27.720
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	(782)
Saldo em 30 de junho de 2023	26.938
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIs)	1.942
Saldo em 30 de junho de 2024	28.880

6. Propriedades para investimento

6.1 Descrição do empreendimento	Valor justo de 30/06/2024	Valor justo de 30/06/2023
(1) Adquirido em 11 de maio de 2021, o imóvel urbano localizado na Rodovia PA-275, Km 11, n.º 3010, Zona de Expansão Urbana, Parauapebas/PA, objeto da Matrícula n.º 51.239 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Parauapebas/PA. O terreno possui área total de 48.411 m² sendo área construída de 15.865,63 m².	20.023	17.591

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

Saldo em 30 de junho de 2022	17.319
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias, manutenção etc)	89
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	183
Saldo em 30 de junho de 2023	17.591
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	2.432
Saldo em 30 de junho de 2024	20.023

6.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	30/06/2024			
	Método	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Parauapebas	(a)	180 meses	10,25% a.a.	9,75% a.a

Empreendimento	30/06/2023			
	Método	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Parauapebas	(a)	165 meses	10,50% a.a.	10,00% a.a

Em 30 de junho de 2024 e 2023, a taxa de vacância correspondente ao portfólio do Fundo é de 0%.

(a) Em 30 de junho de 2024 e 2023 o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa BINSWANGER Brasil, datado de março de 2024 e 2023, e aprovado pela Administração em abril de 2024 e 2023, respectivamente. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Para esta avaliação, entendemos que o melhor método que se aplica para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de um imóvel que gerará renda através da locação para empresa de grande porte. Este método alcança o valor presente líquido do imóvel tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 180 meses, bem como as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final deste período. Trata-se do método mais indicado para avaliação de imóveis de base imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores.

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

7. Rendimentos de cotas de fundos imobiliários a receber

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

Saldo em 30 de junho de 2022

Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

Saldo em 30 de junho de 2023

Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

Saldo em 30 de junho de 2024

-
(2.519)
2.519
-
(2.621)
2.621
-

8. Taxa de administração e taxa de performance

Taxa de administração

30/06/2024	30/06/2023
739	721
739	721

O Fundo paga à Administradora uma taxa de administração equivalente ao montante calculado segundo os percentuais ao ano previstos na tabela abaixo, somado à remuneração descrita abaixo ("Taxa de Administração"), calculada mensalmente sobre ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"): (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (b) caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração; observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir da data de autorização para funcionamento do Fundo:

Patrimônio líquido/Valor de mercado - R\$ mil	Taxa a.a.
Até R\$ 200.000	1,000%
De R\$ 200.000 a R\$ 400.000	0,990%
De R\$ 400.000 a R\$ 800.000	0,975%
Acima de R\$ 800.000	0,950%

Para fins de clareza a Taxa de Administração é calculada mensalmente por período vencido, unicamente mediante a multiplicação do percentual previsto na tabela acima, à razão de 1/12 (um doze avos), pela Base de Cálculo da Taxa de Administração, devendo ser quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. Caso o Fundo seja listado na B3 e suas cotas estejam registradas na Central Depositária, a BTG PSF, pela escrituração de cotas do Fundo, fará jus a uma remuneração equivalente a 0,05% (cinco centésimos de por cento), a incidir sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sujeita, contudo, a um mínimo de R\$5 (cinco mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M. Excepcionalmente nos primeiros 3 (três) meses a partir da data de autorização para funcionamento do Fundo a Taxa de Administração será equivalente a multiplicação de 0,2% (dois décimos por cento) pela Base de Cálculo da Taxa de Administração, não sendo aplicável, nesse período, qualquer valor mínimo mensal.

Além da remuneração que lhe é devida a título de Taxa de Administração, a Gestora faz jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance") a partir do dia em que ocorrer a integralização de Cotas A da segunda emissão de cotas do Fundo, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo à Gestora conforme fórmula descrita no Regulamento do Fundo.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023, não houve apropriação de Taxa de Performance.

9. Receita de aluguéis

Receita de aluguéis

30/06/2024	30/06/2023
1.624	1.821
1.624	1.821

Imóvel urbano, pelo qual o inquilino paga o valor contratual mensal. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

Durante o período de desenvolvimento do empreendimento o Fundo alugou o imóvel para a RB Capital S.A. para que esta pudesse viabilizar o cumprimento de execução das obras. Em abril de 2022 com a finalização das obras, este contrato foi encerrado, e o contrato de *built to suit* de 15 anos com a Sotref foi iniciado.

10. Obrigações por aquisição de imóveis

Em 11 de maio de 2021 Fundo celebrou a Escritura Pública de Cessão de Direitos Aquisitivos de Fiduciante tendo por objetivo a compra de um imóvel urbano localizado na Rodovia PA-275, Km 11, nº 3.010, Zona de Expansão Urbana, Parauapebas/PA, objeto da Matrícula nº 51.239 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Parauapebas/PA ("Imóvel"), pelo montante total de R\$ 14.582, sendo R\$ 11.668 pagos na mesma data pelo Fundo com recursos em caixa e R\$ 2.913 mediante nota promissória, novada nesta mesma data, cujo valor será pago em 36 meses após a finalização das obras. No exercício findo em 30 de junho de 2024 foi apropriado o montante de R\$ 144 (2023 - R\$ 496) referente a correção monetária pelo IPCA do imóvel a pagar SOTREQ.

O saldo contábil da obrigação está assim demonstrado:

Obrigação por aquisição de imóveis (não circulante)

30/06/2024	30/06/2023
3.552	3.409
3.552	3.409

A movimentação ocorrida na conta obrigações por aquisição de imóveis está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2022

Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis

Saldo em 30 de junho de 2023

Despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis

Saldo em 30 de junho de 2024

2.913
496
3.409
143
3.552

11. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Caso sejam auferidos lucros pelo Fundo, os lucros auferidos em um determinado período, poderão, a critério da Administradora, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, no 6º (sexto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 06 (seis) Dias Úteis dos meses de março e setembro, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo, Outros Ativos, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pela Gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. O montante que (i) exceda a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93; e (ii) não sejam destinados à Reserva de Contingência (conforme definido no Regulamento) poderá ser, a critério da Gestora e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras (conforme definido no Regulamento) para posterior distribuição aos Cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo, Outros Ativos e/ou Ativos Financeiros.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos

Lucro líquido do exercício

Despesas operacionais não pagas

Despesas de juros e atualização monetária com captação de recursos

Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento

Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário (FIIs)

Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)

Rendimentos declarados

Rendimentos (a distribuir)

Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício

Rendimentos líquidos pagos no exercício

Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)

% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)

Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados

30/06/2024	30/06/2023
9.427	5.993
(9)	15
143	496
647	445
1.301	(595)
(2.432)	(183)
(1.942)	782
7.135	6.953
7.135	6.953
(1.310)	(1.429)
1.429	1.133
7.254	6.657
11	10,40
100,00%	100,00%
-	-

12. Patrimônio líquido

12.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas
Cotas de investimentos integralizadas
Valor por cota (valor expresso em reais)

30/06/2024		30/06/2023	
R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
81.965	640.199	81.965	640.199
81.965	640.199	81.965	640.199
	128,03		128,03

12.2 Emissão de novas cotas

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas A do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos cotistas titulares de Cotas A, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas A na proporção de suas respectivas participações em data a ser fixada no ato da Administradora que aprovar a emissão de novas Cotas, nos termos da Instrução CVM 472, observados os procedimentos operacionais da B3 e o estipulado no inciso II do artigo 17 do Regulamento, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante total máximo de R\$ 5.000.000 (cinco bilhões de reais) ("Capital Autorizado"); e (b) não prevejam a integralização das Cotas A da nova emissão em bens e direitos.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 44.588 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 445.876 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 6 de julho de 2020 e encerrada em 27 de julho de 2020. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 166, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Conforme previsto no Artigo 12 do Regulamento do Fundo, foi realizado na data de 15 de outubro de 2020, o resgate das Cotas da Classe B do Fundo, da qual os cotistas detentores de tais cotas receberam como pagamento cotas do Fundo Parque Anhanguera Fundo de Investimento Imobiliário - FII no montante de R\$ 15.997, totalizando 159.977 cotas.

A segunda emissão da oferta pública de cotas teve uma primeira chamada de capital no total de R\$ 12.607 com valor unitário de R\$ 106,75, totalizando 118.100 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 15 de outubro de 2020 e encerrada em 16 de outubro de 2020. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 749, registrado em conta redutora do patrimônio líquido, e a segunda chamada de capital no total de R\$ 24.770 com valor unitário de R\$ 104,87, totalizando 236.200 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 17 de fevereiro de 2021 e encerrada em 26 de fevereiro de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 9, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023, não houve emissão de novas cotas.

12.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de Ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023 o Fundo não amortizou cotas.

12.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

30/06/2024	30/06/2023
938	938
938	938

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023, o fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas.

12.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do Fundo, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência. O valor da Reserva de Contingência corresponderá a até 5% (cinco por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e 2023 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

13. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do exercício
Patrimônio líquido inicial

30/06/2024	30/06/2023
9.427	5.993
65.142	66.102
14,47%	9,07%

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

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

14. Encargos debitados ao Fundo

Taxa de administração
Taxa de fiscalização CVM
Outras receitas (despesas) operacionais

30/06/2024		30/06/2023	
Valores	Percentual	Valores	Percentual
739	1,11%	721	1,12%
10	0,02%	15	0,02%
11	0,02%	192	0,30%
760	1,15%	928	1,44%
	66,553		64,327

Patrimônio líquido médio do exercício

15. Tributação

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

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

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

16. Demandas judiciais

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

17. Serviços de custódia e tesouraria

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

18. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 8 e 17.

19. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas na instrução aplicável aos fundos de investimento imobiliários.

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

Ativos	30/06/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	1.008	-	1.008
Cotas de fundos de investimento imobiliário	28.880	-	-	28.880
Certificados de recebíveis imobiliários	-	22.126	-	22.126
Propriedade para investimento	-	-	20.023	20.023
Total do ativo	28.880	23.134	20.023	72.037

Ativos	30/06/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	1.102	-	1.102
Cotas de fundos de investimento imobiliário	26.938	-	-	26.938
Certificados de recebíveis imobiliários	-	24.074	-	24.074
Propriedade para investimento	-	-	17.591	17.591
Total do ativo	26.938	25.176	17.591	69.705

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, Cotas de fundos de investimento imobiliário e no valor justo dos Certificados de recebíveis imobiliários e nas Propriedade para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário), 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário) e 6. Propriedades para investimento.

20. Outras informações

20.1 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2024, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S. Ltda somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

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

20.3 No exercício findo em 30 de junho de 2024, não houve alterações no regulamento do Fundo.

20.4 No dia 4 de março de 2021 o Fundo concluiu a aquisição de 86,7% do CRI com lastro no contrato atípico (*Built-to-Suit*) em Bonito - PE, locado para Yazaki, empresa líder mundial em fornecimento de peças automotivas. Além disso, foi acordado a opção de compra do imóvel, que pode ser exercida a critério do Fundo em até quatro anos o qual está registrado na rubrica de Adiantamento para aquisição de imóveis no montante de R\$ 238 (2023 - R\$ 239).

20.5 A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

A alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 30 de junho de 2025.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

21. Eventos subsequentes

21.1 Em 16 de julho de 2024, foi divulgado fato relevante para informar aos cotistas os seguintes temas:

1. Em decorrência do resgate antecipado total dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"),da 158ª série, da 4ª emissão (IF 21B0527235) da OPEA Securitizadora S.A. ("Emissora"), cujo crédito lastro é devido pela locatária Yazaki do Brasil Ltda. ("Locatária"), o Fundo, titular de 81,3% (oitenta e um virgula três por cento) do total dos CRIs emitidos, que representam 33,6% (trinta e três virgula seis por cento) do patrimônio do Fundo recebeu em 02 de julho de 2024 o montante total de R\$ 23.137, valor proporcional à sua participação nos CRIs emitidos, já incluída a multa referente a recompra antecipada.

2. A Gestora decidiu, pela amortização parcial de capital aos Cotistas ("Amortização Extraordinária"), no montante total de R\$ 21.997, correspondente a aproximadamente o valor de R\$ 34,36 (trinta e quatro reais e trinta e seis centavos) por cota, sendo certo que farão jus os Cotistas que sejam titulares de cotas do Fundo na presente data.

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56