

**Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real
Estate - FII**

CNPJ nº 18.369.510/0001-04

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Ltda.

CNPJ nº 67.030.395/0001-46

Demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2024 e de 2023
com o Relatório do Auditor Independente

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII

CNPJ nº 18.369.510/0001-04

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 67.030.395/0001-46

Demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2024 e de 2023.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balancos patrimoniais.....	8
Demonstrações do resultado	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	10
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	11
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	12

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII

CNPJ nº 18.369.510/0001-04

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 67.030.395/0001-46

São Paulo – SP

Opinião com ressalva sobre as demonstrações financeiras

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - 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 naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelo efeito do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva” as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII** em 30 de junho de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião com ressalva

Reconhecimento do ajuste a valor presente do contrato de arrendamento e receitas financeiras de parcelas renegociadas superavaliado

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 5.2, o Fundo firmou contrato de locação com a Companhia Águas de Itapema, o qual mensalmente são apropriados ao resultado do exercício o Ajuste a Valor Presente (AVP) proveniente dos recebíveis de arrendamento que em 30 de junho de 2024 acrescido de receitas financeiras provenientes de parcelas renegociadas totalizam R\$ 2.314 mil. Durante nossas análises identificamos que o referido montante se encontra superavaliado em R\$ 422 mil.

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 com ressalva.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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 apresentada 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, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Propriedade para investimento

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 5.1, o Fundo possui investimento em 100% das ações da empresa de capital fechado Rio Jacutinga Participações S.A., que por sua vez detém em suas demonstrações financeiras substancialmente terrenos classificados como propriedades para investimento. Em 30 de novembro de 2021 a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) através do Ofício nº 132/2021/CVM/SSE/GSEC-1 ("Ofício 132"), determinou que o investimento em ações da Rio Jacutinga Participações S.A. seja classificado como Propriedades para Investimento no Ativo Não Circulante pelo seu valor de custo de aquisição. Dada a relevância desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, e as particularidades de sua classificação contábil, consideramos esse tema como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam a:

- Verificação da titularidade dos imóveis classificados como propriedades para investimento em nome da Rio Jacutinga Participações S.A.;
- Verificação da participação societária que o Fundo detém na empresa Rio Jacutinga Participações S.A.;
- Leitura das demonstrações financeiras do exercício anterior auditadas por outros auditores independentes;
- Revisão dos papéis de trabalho dos auditores independentes referentes ao exercício anterior;
- Análise da adequação do registro contábil como propriedade para investimento pelo custo de aquisição, determinado pelo Ofício nº 132/2021/CVM/SSE/GSEC-1;
- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)--Continuação

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o registro contábil da propriedade para investimento, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Contas a receber de arrendamento financeiro

Conforme apresentado na nota explicativa nº 5, o Fundo possui registrado o montante a receber de R\$ 14.194 mil, proveniente de um contrato de arrendamento financeiro firmado entre o Fundo (Arrendador) e as empresas, Companhia Águas de Itapema (Arrendatária) e CONASA – Companhia Nacional de Saneamento (Fiadora e responsável pela construção civil da obra). Devido as particularidades do registro contábil dessa transação e da relevância dos valores envolvidos, consideramos a operação como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam a:

- Revisão da metodologia, critérios e premissas adotadas para mensuração do registro do contas a receber;
- Análise do contrato de construção civil por empreitada global e preço fixo firmado;
- Análise do instrumento particular de contrato de locação de imóvel não residencial e outras avenças;
- Verificação da escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície;
- Circularização de saldo junto a Arrendatária; e
- Avaliação da adequação das divulgações nas demonstrações financeiras.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre, consideramos que a metodologia, critérios e premissas adotadas pela Administradora do Fundo para registro do contas a receber são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2023, foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 19 de setembro de 2023, sem modificação de opinião. Adicionalmente, conforme apresentado na Nota Explicativa nº 2.1, para uma melhor divulgação e apresentação das demonstrações financeiras foi realizada a reclassificação entre ativo circulante e não circulante do contas a receber proveniente do contrato de arrendamento financeiro apresentado na Nota Explicativa nº 5, em comparação com a anteriormente divulgada.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento 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 Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

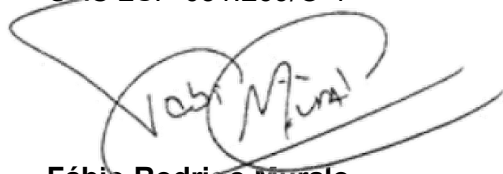
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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, determinamos 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, 27 de setembro de 2024.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo

Contador CRC 1SP-212.827/O-0



Leonardo Boiani Antoniazzi

Contador CRC 1SP-255.559/O-5

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII

CNPJ (MF): 18.369.510/0001-04

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46**Balanço patrimonial**
Em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Notas	30/06/24	%PL	30/06/23	%PL
Ativo circulante					
Fundos de investimento financeiro	4	935	2,86	810	2,41
Contas a receber de arrendamento financeiro	5.2	2.542	7,78	2.295	6,83
Despesas antecipadas		41	0,13	46	0,14
Devedores diversos		699	2,14	699	2,08
Total do ativo circulante		4.217	12,91	3.850	11,46
Não Circulante					
Contas a receber de arrendamento financeiro	5.2	11.652	35,67	12.427	37,00
Terrenos (detido diretamente pela Rio Jacutinga S.A.)	5.1	18.000	55,11	18.000	53,59
Total do ativo circulante		29.652	90,78	30.427	90,58
Total do ativo		33.869	103,69	34.277	102,05
Passivo					
Passivo circulante					
Resultados a distribuir		250	0,77	233	0,69
Taxa de administração e gestão	14	688	2,11	452	1,35
Valores a regularizar		266	0,81	-	-
Outras despesas administrativas		2	0,01	2	0,01
Total do passivo e patrimônio líquido		1.206	3,69	687	2,05
Patrimônio Líquido		32.663	100,00	33.590	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido		33.869	103,69	34.277	102,05

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

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII

CNPJ (MF): 18.369.510/0001-04

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

Demonstrações do resultado Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício	Notas	30/06/24	30/06/23
Receitas			
Ajuste a valor presente e receita financeira do contrato de arrendamento	5.2	2.314	2.526
Recebimento de dividendos		-	230
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias		2.314	2.756
Outros Ativos Financeiros			
Rendimento com cotas de fundos de investimento		82	101
Outras receitas/Despesas			
Despesas com custódia de terceiros		(2)	(2)
Despesas com taxa de administração e gestão	9	(393)	(473)
Despesas com auditoria e custódia		(31)	(32)
Despesas de consultoria		(13)	(153)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro		(34)	(30)
Taxa de fiscalização da CVM		(9)	(11)
Lucro líquido do exercício		1.914	2.156

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

Fundo de Investimento Imobiliario Infra Real Estate - FII

CNPJ (MF): 18.369.510/0001-04

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

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

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Total</u>
Saldos em 30 de junho de 2022		27.205	7.134	34.339
Amortização de cotas no exercício		(150)	-	(150,00)
Resultado líquido do exercício		-	2.156	2.156
Distribuição de resultado no exercício	7	-	(2.755)	(2.755)
Saldos em 30 de junho de 2023		27.055	6.535	33.590
Resultado líquido do exercício		-	1.914	1.914
Distribuição de resultado no exercício	7	-	(2.841)	(2.841)
Saldos em 30 de junho de 2024		27.055	5.608	32.663

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

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate - FII

CNPJ (MF): 18.369.510/0001-04

Administrado pela Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ (MF): 67.030.395/0001-46

Demonstrações dos fluxos de caixa (Método Indireto) Exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	30/06/24	30/06/23
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de Aluguéis	1.784	1.784
Pagamento pela compra de TVM	(3.169)	(3.211)
Recebimento pela venda de TVM	3.044	3.464
Recebimento de dividendos	-	230
Rendimentos aplicações financeiras de liquidez líquido de imposto de renda	82	101
Pagamento de Taxa de Administração	(156)	(217)
Pagamento de Taxa da CVM	(10)	(9)
Pagamento de Auditoria	(31)	(28)
Pagamento de serviços do sistema financeiro	(36)	(35)
Pagamento de consultoria	(8)	(109)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	1.500	1.970
Fluxo de caixa das atividades de investimento:		
Recebimento pela de amortização de direito de superfície	1.324	1.169
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	1.324	1.169
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Amortização de cotas	-	(150)
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(2.824)	(2.989)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(2.824)	(3.139)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	-
Caixa e equivalente de caixa no início do período	-	-
Caixa e equivalente de caixa no final do período	-	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	-

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

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate – FII

CNPJ: 18.369.510/0001-04

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

1. Contexto operacional

O **Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate – FII (Fundo)**, foi constituído em 18 de junho de 2013 e iniciou suas atividades em 06 de setembro de 2013, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado, regido por seu Regulamento, pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 e Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo tem por objeto a valorização e rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimentos do Fundo, por meio da realização de investimentos imobiliários consistentes na exploração de empreendimentos imobiliários, inclusive voltados para operações logísticas e industriais, aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção ou prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, em todo território nacional, desde que atendam à política de investimentos do Fundo, bem como ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 3.792, de 24 de setembro de 2009 ("Resolução CMN 3.792/09") e na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 3.922, de 25 de novembro de 2010 ("Resolução CMN 3.922/10").

O Fundo poderá participar de operações de securitização, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza, ou mesmo através da alienação ou cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários que comporão seu patrimônio.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior ("Investidores Qualificados"), definidos nos termos do Artigo 9 -B da Instrução CVM 539, que vierem a adquirir as Cotas; conforme alterada ("Instrução CVM 539"), incluindo Entidades Fechadas de Previdência Complementar reguladas pela Resolução CMN 3.792/09 e posteriores alterações e pela Resolução CMN 3.922/10 e por esse motivo está dispensada da elaboração de prospecto, publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição e da elaboração de laudo de avaliação para integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito, ou se de outra forma vier a ser deliberado pela Assembleia Geral, incluindo no caso de novas emissões de Cotas.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Escriturador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate – FII

CNPJ: 18.369.510/0001-04

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

2. Base para preparação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, previstas nas Instruções CVM nº 516/11 e CVM 172/22 e demais alterações posteriores.

As práticas contábeis da Instrução CVM nº 516/11 levam em consideração a norma da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis a fundo de investimento imobiliário.

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

As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros propriedades para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes destas estimativas e premissas, em função do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

A demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração em 27 de setembro de 2024.

2.1. Reclassificação das demonstrações financeiras de 30 de junho de 2023

Com o objetivo de melhor apresentação e divulgação de suas informações, após a emissão das demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2023 a Administração procedeu com as reclassificações demonstradas a seguir:

Ativo	30/06/2023 Reapresentado	Ajustes	30/06/2023 Originalmente apresentado
Ativo circulante			
Contas a receber - Arrendamento financeiro (a)	2.295	2.295	-
Total do ativo circulante	3.850	2.295	1.555
Não Circulante			
Contas a receber - Arrendamento financeiro (a)	12.427	(2.295)	14.722
Total do ativo circulante	30.427	(2.295)	32.722

- (a) A reclassificação teve como objetivo realizar a segregação entre curto e longo prazo do contas a receber proveniente de contrato de arrendamento financeiro bem como alterar a rubrica contábil que anteriormente estava apresentada como “Direito real de superfície”.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate – FII

CNPJ: 18.369.510/0001-04

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

3. Principais práticas contábeis materiais

3.1. Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

3.2. Títulos e Valores mobiliários

De acordo com o estabelecido na Instrução CVM nº 438, de 12 de julho de 2006, os títulos e valores são classificados em duas categorias específicas, de acordo com a intenção de negociação da Administradora atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

i. Títulos para negociação

Incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor de mercado, em que as perdas e/ou os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado;

ii. Títulos mantidos até o vencimento

Incluem os títulos e valores mobiliários, exceto ações não resgatáveis, para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, sendo contabilizados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos intrínsecos, desde que observadas as seguintes condições:

- Que o Fundo seja destinado exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou a investidores qualificados, estes últimos definidos como tais pela regulamentação editada pela CVM relativa aos fundos de investimento;
- Que o cotista declare, formalmente, por meio de um termo de adesão ao Regulamento do Fundo, a sua capacidade financeira e anuência à classificação de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo como mantidos até o vencimento. O Fundo classifica seus investimentos em Títulos para negociação, tendo adquirido com o objetivo de serem ativos e frequentemente negociados. Durante o exercício, não foram efetuadas reclassificação dos títulos e valores mobiliários.

Os títulos e valores mobiliários componentes da carteira do Fundo são classificados na categoria “títulos para negociação”, e estão representados por:

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate – FII

CNPJ: 18.369.510/0001-04

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimentos são registradas ao custo de aquisição, ajustado, diariamente, pela variação no valor das cotas informadas pelos administradores dos respectivos fundos de investimentos e estão classificadas na categoria de “Títulos para negociação”. A valorização e desvalorização de cotas de fundos de investimentos estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de Fundos”.

3.3. Contas a receber de arrendamento financeiro

Refere-se substancialmente ao contas a receber de arrendamento financeiro registrado de com a Interpretação Técnica ICPC 03 – Aspectos Complementares de Arrendamento Mercantil e no Pronunciamento Técnico CPC 06 (R2) – Operação de Arrendamento Mercantil. Esses valores são apresentados no ativo circulante e não circulante, com base no respectivo prazo previsto de realização.

3.4. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

3.5. Apuração do resultado

O resultado das operações (receitas, custo e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

3.6. Resultado por cota

O resultado por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do exercício.

3.7. Ajuste a Valor Presente (AVP) de ativos e passivos

Para fins de registro e determinação de relevância, o ajuste a valor presente é calculado levando em consideração os fluxos de caixa contratuais e a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate – FII

CNPJ: 18.369.510/0001-04

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

4. Títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos

Cotas de fundos de investimentos	30/06/24	30/06/23
MAN ZC FIRF (a)	935	810
Total das Cotas de Fundos	935	810

(a) O Mam ZC Fundo de Investimento Renda Fixa DI ("Mam FIRF"), constituído sob a forma de condomínio aberto com prazo indeterminado de duração e cujo exercício social terminará em 31 de dezembro de cada ano, nos termos da Instrução CVM nº 555, de dezembro de 2014. O Fundo foi constituído em 19 de fevereiro de 2021 e iniciou suas atividades em 14 de junho de 2021. O Fundo é classificado como "Renda Fixa", regido pelo seu Regulamento e pela legislação e regulamentação em vigor. O Mam FIRF tem como objetivo buscar a valorização das cotas por meio de aplicações em Ativos Financeiros e demais modalidades operacionais disponíveis nos mercados financeiro e de capitais, sem o compromisso de concentração em nenhum fator em especial, de acordo com a política de investimento estabelecida neste Regulamento. Obedecendo aos limites de concentração por emissor e por modalidade de ativos financeiros constantes, conforme regulamento.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram auditadas por auditores independentes, que emitiram relatório datado de 08 de março de 2024, sem modificação de opinião.

5. Propriedade para investimento

5.1. Rio Jacutinga Participações S.A.

	30/06/24	30/06/23
Rio Jacutinga S.A. (a)	18.000	18.000

(a) Em 11 de setembro de 2013, o Fundo adquiriu 775.500 ações ordinárias da Rio Jacutinga Participações S.A., que representa 100% do seu capital social, pelo custo total de R\$ 18.000, até que haja condições suficientes para a mensuração do valor justo com confiabilidade ou a construção seja completada.

Em virtude de reavaliação dos ativos e entendimento de que o valor que melhor representa seu valor realizável de acordo com as características apresentadas pelo valor do imóvel, foi definido que o investimento deveria ser mantido a seu custo de aquisição sem quaisquer ajustes ou reflexos.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate – FII

CNPJ: 18.369.510/0001-04

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

5.2. Contas a receber de arrendamento financeiro

	30/06/2024	30/06/2023 (Reapresentado)
Contas a receber de arrendamento financeiro (a)	14.194	14.722
Ativo circulante	2.542	2.295
Ativo não circulante	11.652	12.427

- (a) Em 05 de fevereiro de 2016, o Fundo firmou contrato de locação atípico com a companhia Águas de Itapema, em regime de construção sob medida (denominado built to suit), onde a Águas de Itapema tem o objetivo de implantar a ampliação para aumento de razão em 225 litros por segundo da Estação de Tratamento de Água Morretes e obras acessórias, com respectivo valor de locação mensal de R\$ 164 mensais. O Built to suit tem taxa média anual de juros de 12,62% e seu último vencimento está previsto para dezembro de 2027. Em 2018, foi firmado termo de entrega da obra, tendo o reconhecimento do arrendamento financeiro, através do ativo a valor presente.

Em 30 de junho de 2024 o Fundo realizou o reconhecimento do ajuste a valor presente, acrescido de receitas financeiras provenientes de renegociações do arrendamento financeiro no resultado do exercício no montante de R\$ 2.314 (R\$ 2.526 em 2023).

6. Emissão de Cotas

O Fundo terá patrimônio previsto correspondente a até, R\$ 300.000, captados por meio da distribuição das 1ª e 2ª Emissões de Cotas, na forma a seguir:

- a) O montante total da 1ª Emissão efetuada pelo Fundo correspondeu a R\$50 divididos em 50 (cinquenta) Cotas, no valor de R\$1 cada, já integralmente subscritas e integralizadas, que foram objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM 400 ("1ª Emissão");
- b) O montante total da 2ª Emissão de Cotas do Fundo composta de, até, 150 (cento e cinquenta) Cotas ("Montante Total da 2ª Emissão"), que serão objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM 476 ("Oferta").

O preço de emissão das Cotas corresponderá ao valor da Cota no fechamento do dia útil imediatamente anterior à subscrição. Será admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da 2ª Emissão, desde que sejam subscritas ao menos 12 (doze) Cotas ("Montante Mínimo da 2ª Emissão"), sendo que o saldo não colocado será cancelado pela Administração.

Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados a partir do respectivo mês de sua integralização.

Resgate de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei 8.668, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate – FII

CNPJ: 18.369.510/0001-04

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

7. Distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir aos Cotistas ao menos 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os valores que mensalmente forem pagos aos Cotistas se darão a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas ordinária, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador. Farão jus aos rendimentos de que trata o item acima, os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Banco Escriturador.

	30/06/2024	30/06/2023
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	2.396	2.857
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(482)	(701)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	1.914	2.156
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(125)	-
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	241	302
(+) Receitas apuradas no exercício anterior e recebidas no exercício atual	794	427
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	2.824	2.886
Resultado distribuído no exercício	2.841	2.755
Percentual do resultado contábil recebido/pago distribuído	100,61%	95,00%

No exercício findo em 30 de junho de 2024, o Fundo distribuiu o montante de R\$ 2.841 (R\$ 2.755 em 2023).

8. Patrimônio líquido

Em 30 de junho de 2024 o patrimônio líquido está representado por 820.112,761323 cotas com valor patrimonial de R\$ 39,828097 (R\$ 40,958173 em 2023). Durante o exercício, o Fundo pagou aos Cotistas um total de R\$ 3,46 por cota a título de Distribuição de Resultado.

9. Taxa de administração

Pelos serviços de administração, custódia, controladoria, escrituração de Cotas e gestão, será devida pelo Fundo uma taxa de administração ("Taxa de Administração"), correspondente a 1,2% ao ano, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e paga mensalmente, no 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente, com um mínimo mensal de R\$ 30.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate – FII

CNPJ: 18.369.510/0001-04

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

- a) As remunerações do Custodiante, Controlador e Escriturador de Cotas e do Gestor serão deduzidas da Taxa de Administração devida ao Administrador e pagas diretamente pelo Fundo;
- b) Não há Taxa de Ingresso e Saída.

A Taxa de Performance será 20% do rendimento a ser pago ao Cotista que exceder a variação do IPCA/IBGE acrescido de 7,00% a.a. O valor da Taxa de Performance será cobrado por período semestral, calculado e provisionado diariamente, e será apropriado no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao vencimento de cada semestre ou na ocorrência de resgates, após a dedução de todas as despesas do Fundo, inclusive da Taxa de Administração.

Na hipótese de o Administrador deixar de administrar o Fundo, por descredenciamento da CVM ou por destituição deliberada pelos Cotistas em Assembleia Geral regularmente convocada e instalada, o Administrador fará jus a receber a taxa de administração, a ser paga *pro rata temporis*, observado o período de exercício efetivo das funções do Administrador, o prazo de duração do Fundo e o critério previsto em “Taxa de Performance”.

No exercício findo em 30 de junho de 2024 foi provisionado a título de taxa de administração o montante de R\$ 393 (R\$ 473 em 2023).

10. Prestadores de serviços

Administração:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Infra Asset Management Ltda.
Custódia:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

11. Demandas judiciais

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

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate – FII

CNPJ: 18.369.510/0001-04

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

12. Riscos associados ao Fundo

Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento em cotas do Fundo, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis em seu regulamento e, em particular, avaliar fatores de risco de investimento no Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos descritos abaixo e aqueles que venham a ser descritos de tempos em tempos nos Prospectos das Ofertas Públicas de distribuição de cotas do Fundo, se houver:

a) Riscos relacionados à liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, conforme o caso.

b) Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração comercial, locação e/ou da alienação dos empreendimentos imobiliários objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo.

Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores pagos pelos locatários e/ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários pertencentes ao Fundo.

c) Risco relativo à concentração e pulverização de Cotista

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: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate – FII

CNPJ: 18.369.510/0001-04

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

d) Risco relativo à concentração e pulverização de ativos

Não há regulamento, qualquer critério de diversificação ou concentração de ativos. Nesse sentido, poderá ocorrer situação em que um único tipo de ativo ou emissor venha a fazer parte integrante do Fundo, o que poderá aumentar o risco de exposição do Fundo. Da mesma forma, poderá existir pulverização de ativos ou de emissores, de forma que determinamos ativos ou emissores venham comprometer a rentabilidade de outros ativos.

e) Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos a capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos, incluindo, conforme o caso 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. O Fundo poderá deter títulos patrimoniais (incluindo ações ou quotas) de sociedades ou outros veículos, neste caso o Fundo estará sujeito ao próprio risco da sociedade ou do respectivo veículo, incluindo risco empresarial.

f) Risco de diluição

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas que subscreverem cotas no âmbito da oferta que não exercerem o direito de preferência na subscrição das novas cotas, correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

g) Risco de não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

h) Risco de atraso na conclusão dos empreendimentos imobiliários

Os empreendimentos imobiliários alvo de investimento pelo Fundo podem encontrar-se em fase de desenvolvimento. Neste caso, eventuais atrasos na conclusão dos empreendimentos imobiliários, na obtenção do correspondente “habite-se” e de outras aprovações governamentais, bem como a não entrega dos empreendimentos imobiliários por parte das respectivas construtoras aos respectivos adquirentes, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate – FII

CNPJ: 18.369.510/0001-04

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

i) Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto dos empreendimentos imobiliários, 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.

j) Risco de contingências ambientais

Por se tratar de investimento em empreendimentos imobiliários, eventuais contingências ambientais em tais empreendimentos imobiliários podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para as sociedades, para o veículo de investimento e para o Fundo, circunstâncias estas que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

k) Risco regional

O Fundo poderá aplicar em ativos imobiliários vinculados a determinadas regiões específicas, com ou sem concentração. Caso determinados ativos imobiliários estejam concentrados em determinadas localidades, o Fundo ficará sujeito aos riscos vinculados à respectiva localidade, como riscos de créditos, econômicos, judiciais, dentre outros fatos ou eventos de natureza específica, incluindo naturais como enchentes e alagamentos. Ainda deve-se levar em conta o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar patrimônio do Fundo.

A análise do potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo. Dessa forma, caso algum desses riscos venha a se concretizar, tais fatos ou eventos poderão afetar adversamente o Fundo e suas Cotas.

l) Não existência de seguros

Não há qualquer obrigatoriedade do Fundo, ou das empresas ou veículos investidos em contratar qualquer tipo de seguro. Neste sentido, poderá ocorrer fatos ou eventos que venham afetar diretamente os ativos imobiliários ocasionando prejuízo ao Fundo e aos cotistas.

m) Risco relativo às receitas projetadas

Os principais riscos relativos às receitas projetadas e às despesas relevantes apresentadas nos estudos de viabilidade econômico-financeira que integram os laudos de avaliações dos imóveis e a possibilidade dos valores estimados não se concretizarem são: (a) riscos de não obtenção de locação ou risco de vacância, (b) alterações nos valores de aluguel, (c) depreciação no preço de imóveis, e (d) demais riscos atrelados ao setor que venham impactar a venda ou disponibilidade de qualquer imóvel detido direta ou indiretamente pelo Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate – FII

CNPJ: 18.369.510/0001-04

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

n) Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário indireto dos empreendimentos imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção ou conclusão dos empreendimentos imobiliários, sendo que o eventual pagamento de tais custos pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

o) Risco de questionamento estrutural

Embora de uso comum pelo mercado, a estrutura utilizada para condução dos empreendimentos imobiliários pelas Sociedades pode gerar questionamento de origem fiscal e, em última análise, aplicação de tributação diversa da observada, com possível aumento da carga tributária e, conforme o caso, ocasionar prejuízos às referidas proprietárias, podendo, eventualmente, afetar negativamente a rentabilidade do Investidor.

p) Riscos tributários

A Lei n.º 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos 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 n.º 11.033/04, alterada pela Lei n.º 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate – FII

CNPJ: 18.369.510/0001-04

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei n.º 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei n.º 12.024/09.

As regras tributárias dos fundos estão vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, mas existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

O capítulo XXIII do regulamento, referente à alteração de tratamento tributário do Fundo, contém informações adicionais sobre a tributação do Fundo e dos Cotistas.

q) Risco de influência na economia brasileira

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

r) Riscos macroeconômicos gerais

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate – FII

CNPJ: 18.369.510/0001-04

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de nossa emissão podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

s) Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate – FII

CNPJ: 18.369.510/0001-04

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

t) 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.

13. Evolução do valor da cota e da rentabilidade

O valor patrimonial da cota no último dia útil, o patrimônio líquido médio mensal, as rentabilidades mensais e acumuladas no exercício estão apresentadas da seguinte forma em 30 de junho de 2024:

Data	PL médio em (Reais mil)	Valor da Cota em (R\$)	Rentabilidade em %	
			Fundo	
			Mensal	Acumulada
30/06/23	33.765	40,958173		
28/06/24	32.856	39,828097	(0,41%)	(2,76%)
28/06/24 (*)	35.697	43,292255		5,70%

(*) Valor Teórico da Cota que considera os valores pagos aos Cotistas a título de Distribuição de Resultado no período (R\$ 2.841 mil, o equivalente a R\$ 3,46 por cota). Neste cenário, que reflete o melhor desempenho do Fundo, a rentabilidade das cotas foi de 5,70% no período.

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

14. Transações com partes relacionadas

Em 30 de junho de 2024, o Fundo não possuía aplicação em fundo de investimento junto a administradora, além do total provisionado em taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 9, o Fundo havia um saldo a pagar no montante de R\$ 688 (R\$ 452 em 2023).

15. Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate – FII

CNPJ: 18.369.510/0001-04

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

16. Tributação

De acordo com a Lei 8.668/93, alterada pela lei 9.779/99: (i) os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência de imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%; (ii) os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de quotas também sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20%; e (iii) o Fundo que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das cotas do Fundo, não contará com o regime diferenciado, estando sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

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

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

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

17. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 162/2022, informamos que o Fundo contratou os auditores independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não ocorrendo à prestação de qualquer outro tipo de serviço.

18. Deliberações em Assembleia

No exercício de 30 de junho de 2024 até a data de emissão dessas demonstrações financeiras não houve deliberações em assembleia referente a este Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Infra Real Estate – FII

CNPJ: 18.369.510/0001-04

(Administrado por Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2024 e de 2023

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

19. Outras Informações

IN CVM 175, 181, 184 e 200 e alterações posteriores

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175 e as alterações trazidas pela Resolução 181 de 28 de março de 2023, 184 de 31 de maio de 2023 e 200 de 12 de março de 2024, que 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 de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº175/22 e entrará em vigor em 3 de abril de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução. O Administrador está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações financeiras, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

20. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após o encerramento do exercício findo em 30 de junho de 2024.

Trustee D.T.V.M Ltda.
Administradora

Reinaldo Dantas
Contador CT-CRC 1SP110330/O-6