

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

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Aroeira 333 Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

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

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:

Cotistas e à Administradora do

Aroeira 333 Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário

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

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Aroeira 333 Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo")**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 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 contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Aroeira 333 Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 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 contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Transferência de propriedade nas matrículas dos imóveis adquiridos pelo Fundo

Conforme nota explicativa nº 5 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2024, as matrículas dos imóveis Maracanaú e Parangaba ainda não contemplavam a transferência das respectivas propriedades ao patrimônio do Fundo. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

Investimentos em propriedades para investimento

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 5 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possuía R\$ 158.152 mil em propriedades para investimento, as quais são avaliadas e registradas ao valor justo conforme nota explicativa nº 3.d.

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

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

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

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

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

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

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

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

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

São Paulo, 31 de março de 2025.



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

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

**RSM**

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 44.674.528/0001-11
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais - R\$)

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante	3.250	2,02	2.456	1,48
Caixa e equivalentes de caixa	2.141	1,33	2.101	1,26
Disponibilidades	6	-	3	-
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	6	-	3	-
Aplicações interfinanceiras de liquidez	1.304	0,81	1.148	0,69
Letras do Tesouro Nacional	1.304	0,81	1.148	0,69
Cotas de fundos de investimento	831	0,52	950	0,57
BTG Pactual Tesouro Selic Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI	831	0,52	950	0,57
Ativos financeiros de natureza imobiliária	1.109	0,69	355	0,22
Outros valores a receber	1.109	0,69	355	0,22
Aluguéis a receber	1.109	0,69	355	0,22
Não circulante	158.152	98,70	163.673	98,69
Ativos não financeiros de natureza imobiliária	158.152	98,70	163.673	98,69
Imóveis	158.152	98,70	163.673	98,69
Propriedades para investimento	158.152	98,70	163.673	98,69
Total do ativo	161.402	100,72	166.129	100,17
Passivo				
Circulante	1.166	0,72	281	0,17
Valores a pagar	1.166	0,72	281	0,17
Dividendos a distribuir	1.041	0,65	-	-
Caução recebido a devolver	12	0,01	12	0,01
Serviços de auditoria	18	0,01	18	0,01
Consultoria técnica	42	0,02	43	0,03
Taxa de escrituração	6	-	2	-
Outras obrigações diversas	1	-	159	0,09
Taxa de administração (*)	25	0,02	26	0,02
Taxa de gestão (*)	21	0,01	21	0,01
Total do passivo	1.166	0,72	281	0,17
Patrimônio líquido	160.236	100,00	165.848	100,00
Capital Social	174.540	108,93	174.540	105,24
Prejuízos acumulados	(14.304)	(8,93)	(8.692)	(5,24)
Total do passivo e do patrimônio líquido	161.402	100,72	166.129	100,17

(*) Operações realizadas com partes relacionadas (nota explicativa nº 15)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 44.674.528/0001-11
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do resultado do exercício
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais - R\$, exceto o resultado por cota)

Composição do resultado líquido do exercício	2024	2023
Resultados	9.095	(6.250)
Resultado com ativos de natureza imobiliária	8.800	(6.833)
Receita de aluguéis	14.321	8.390
Propriedades para investimento - Ajuste a valor justo	(5.521)	(15.223)
Resultado com ativos de natureza não imobiliária	136	359
Resultado com operações compromissadas	48	226
Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento	88	133
Outras receitas operacionais	159	224
Outras rendas operacionais	159	224
Despesas	(1.357)	(1.379)
Despesas com ativos de natureza imobiliária	-	(12)
Despesas tributárias	-	(12)
Despesas de serviços técnicos especializados	(692)	(637)
Auditoria e custódia	(1)	(42)
Escrituração	(68)	(26)
Assessoria técnica	(528)	(490)
Consultoria jurídica	(60)	(46)
Serviços de avaliação	(33)	(33)
Comissões e corretagens	(2)	-
Despesas da Administração e Gestão	(556)	(570)
Administração	(303)	(231)
Gestão	(253)	(339)
Demais despesas	(109)	(160)
Despesas com cartório	-	(31)
Taxa de fiscalização CVM	(30)	(91)
Taxa B3	(14)	(12)
Taxa ANBIMA	(2)	(5)
Outras despesas	(63)	(21)
Resultado líquido do exercício	7.738	(7.629)
Quantidade de cotas	167.926.832,0000	167.926.832,0000
Resultado por cota - valor em R\$	0,05	(0,05)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais - R\$)

	Capital Social	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2022	95.400	5.701	101.101
(+) Cotas emitidas	79.140	-	79.140
(-) Dividendos distribuídos	-	(6.764)	(6.764)
(-) Resultado líquido do exercício	-	(7.629)	(7.629)
Em 31 de dezembro de 2023	174.540	(8.692)	165.848
(-) Dividendos distribuídos referente ao exercício anterior	-	(991)	(991)
(-) Dividendos distribuídos	-	(12.359)	(12.359)
(-) Resultado líquido do exercício	-	7.738	7.738
Em 31 de dezembro de 2024	174.540	(14.304)	160.236

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023**

(Em milhares de Reais - R\$)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	7.738	(7.629)
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa		
Resultado com propriedades para investimento	5.521	15.223
Resultado líquido ajustado	13.259	7.594
Variação dos ativos e passivos		
(-) Outros valores e bens	(754)	(155)
(+) Aumento em prov. pagtos a efetuar	(156)	(377)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	12.349	7.062
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(-) Imóveis e terrenos	-	(87.596)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	-	(87.596)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Cotas emitidas	-	79.140
(-) Dividendos pagos aos cotistas	(12.309)	(8.097)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(12.309)	71.043
Variação no caixa e equivalentes de caixa	40	(9.491)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.101	11.592
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	2.141	2.101
Variação no caixa e equivalentes de caixa	40	(9.491)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Aroeira 333 Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) foi constituído em 15 de dezembro de 2021 e iniciou suas atividades em 6 de maio de 2022, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo será formado inicialmente por investidores exclusivamente profissionais em razão da distribuição das Cotas por meio de uma oferta pública com esforços restritos, sem prejuízo da possibilidade de negociação das Cotas aos investidores qualificados nos mercados regulamentados após 90 (noventa) dias da respectiva subscrição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09 (revogada pela Resolução CVM 160/22), observado ainda que a qualquer tempo a Administradora está autorizada, independentemente de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a registrar as Cotas de emissão do Fundo perante a B3 para fins de negociação no mercado secundário para o público em geral, na forma autorizada pelo Artigo 15, §2º da Instrução CVM nº 476 (revogada pela Resolução CVM 160/22), hipótese em que as Cotas passarão a ser destinadas aos investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução CMN nº 4.373, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

O Fundo tem como objetivo de investimento investir prioritariamente na aquisição de Ativos Imobiliários, podendo também investir em Outros Ativos e Ativos de Liquidez.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”) e a gestão da carteira é realizada pela Sonata Gestora de Recursos Ltda. (“Gestora”).

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2025, que autorizou sua divulgação.

a) Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

b) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do Fundo estão incluídas na nota explicativa nº 3.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

b) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

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.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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.

c) Caixa e equivalentes de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

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

(ii) Cotas de fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento”.

(iii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

d) Ativos de natureza imobiliária

(i) Propriedades para investimento

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante.

Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado “Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo”.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

(ii) Aluguéis a receber

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

e) Outros ativos e passivos

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 incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

f) Resultado por cota

O resultado por cota no exercício é calculado por meio na divisão do resultado, ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024:

Ativos - sem vencimento	2024		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	6
Cotas de fundo de investimento (*)	4,53768809	183.146	831
Aplicações interfinanceiras de liquidez (**)	683,54569481	1.907	1.304
Total		185.053	2.141

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2023:

Ativos - sem vencimento	2023		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	3
Cotas de fundo de investimento (*)	1,49528320	636.756	950
Aplicações interfinanceiras de liquidez (**)	822,94587814	1.395	1.148
Total		638.151	2.101

(*) O investimento não possui prazo de carência para resgate e a conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

(**) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em Letras do Tesouro Nacional, conforme demonstrativo da posição financeira.

5. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 as propriedades para investimento adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

Propriedades para investimentos	2024	2023
QUIXERAMOBIM	27.907	29.702
MARACANAÚ	34.900	36.015
MARANGUAPE	25.385	26.400
ARACATI	26.600	27.500
CANINDÉ	24.000	24.700
PARANGABA	19.360	19.356
Total	158.152	163.673

5.1 Método de determinação do valor justo

O objetivo da avaliação é determinar o valor justo de compra e venda para atingimento às exigências da Instrução CVM nº 516/11 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa descontado estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

A apuração do valor justo das propriedades para investimento é feita com base em laudo de avaliação. Para a execução desse serviço foi contratada a empresa Compass Avaliações (“Avaliadora”), empresa de avaliação, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou o valor de mercado das propriedades do Fundo na data base de dezembro de 2024.

Para os imóveis Quixeramobim, Maracanaú, Maranguape, Aracati e Canindé, a Avaliadora adotou a metodologia por meio da metodologia de Fluxo de Caixa Descontado (“FCD”), que consiste em estabelecer um conjunto de premissas operacionais que são utilizadas para calcular os fluxos de caixas futuros esperados. O valor do imóvel é então igual à soma dos valores presentes dos fluxos de caixa previstos, descontados a uma taxa, o qual considerou fatores como meta de inflação definida pelo Banco Central do Brasil, taxa de juros real de títulos livre de risco e riscos intrínsecos ligados ao imóvel como, características individuais, localização, padrão construtivo, liquidez etc. Para os imóveis foram considerados os seguintes prazos, taxas de desconto e capitalização:

Propriedades para investimentos	Taxa de Capitalização	Taxa de desconto (nominal)	Período de análise
QUIXERAMOBIM	11,00%	14,00%	10 anos
MARACANAÚ	11,00%	13,50%	10 anos
MARANGUAPE	11,00%	13,50%	10 anos
ARACATI	11,00%	14,00%	10 anos
CANINDÉ	11,00%	14,00%	10 anos

Para o Imóvel Parangaba, a metodologia adotada para o valor de mercado de venda e locação foi obtido pelo Método Comparativo Direto de dados de Mercado, que identifica o valor de produtos imobiliários pela comparação direta entre elementos ofertados no mercado de uma mesma região. Devido o imóvel se tratar de um terreno ainda em construção. As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados por Inferência Estatística.

O detalhamento dos imóveis do Fundo está apresentado a seguir:

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

I. Quixeramobim

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

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

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

II. Maracanaú

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

Está em operação no local ampla loja do “Mix Mateus Supermercados”, iniciada em 2023.

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

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

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

III. Maranguape

O Fundo adquiriu em 23 de setembro de 2022 o terreno denominado Maranguape, o pagamento foi realizado por uma entrada de R\$ 2.876 e uma parcela subsequente de R\$ 416 não tendo saldo a pagar na data base. Trata-se de um terreno, que no local está sendo construído um galpão, de esquina, localizado na Avenida Comandante Aviador Childerico Mota, inserido no bairro Fazenda Coité, cidade de Maranguape / Ceara. Objeto da matrícula nº 25.121 do Cartório de Registro de Imóveis de Maranguape - Ceará o terreno possui área total de 21.945,75 m². Houve adições ao valor de custo do imóvel no valor de R\$ 11.747 no exercício findo em 2023 e R\$13.764 em 2022, referente aos custos da obra para construção do galpão.

O imóvel possui tipologia de galpão com características construtivas de alto padrão, possui um amplo salão de pé-direito com aproximadamente 12 metros e ampla área administrativa e anexos de apoio como docas, depósito, câmaras frias e casa de máquinas. Possui 166 vagas de carros e 108 vagas de moto.

Está em operação no local ampla loja do “Mix Mateus Supermercados”, iniciada em 2023.

IV. Aracati

O Fundo adquiriu em 16 de setembro de 2022 o terreno denominado Aracati, o pagamento foi realizado por uma entrada de R\$ 1.000 e o valor restante de R\$ 4.000 pago no ano seguinte. Trata-se de um terreno, sem benfeitorias, em meio de quadra, localizado na Rua Dragão do Mar, inserido no bairro Várzea da Matriz, cidade de Aracati – Ceará. Objeto da matrícula nº 7.948 do Cartório Alexandre Gondin, 2º Ofício da comarca de Aracati - Ceará o terreno possui área total de 20.000,00 m².

O imóvel possui tipologia de galpão com características construtivas de alto padrão, possui um amplo salão de pé-direito com aproximadamente 12 metros e ampla área administrativa e anexos de apoio como docas, depósito, câmaras frias e casa de máquinas. Possui 190 vagas de carros e 78 vagas de moto.

Está em operação no local ampla loja do “Mix Mateus Supermercados”, iniciada em 2023.

V. Canindé

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

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

O imóvel possui tipologia de galpão com características construtivas de alto padrão, possui um amplo salão de pé-direito com aproximadamente 12 metros e ampla área administrativa e anexos de apoio como docas, depósito, câmaras frias e casa de máquinas. Possui 188 vagas de carros e 109 vagas de moto.

Está em operação no local ampla loja do “Mix Mateus Supermercados”, iniciada em 2023.

VI. Parangaba

O Fundo adquiriu em 28 de fevereiro de 2023, o terreno denominado Parangaba, objeto das matrículas nº 52.784, 40.594 e 32.778 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona Fortaleza/CE. O imóvel está localizado na Avenida Doutor Silas Munguba, nº 847, Parangaba, Fortaleza/ CE e foi adquirido pelo valor de R\$ 19.556 a vista. O imóvel teve adições ao valor de custo no valor de R\$ 27 referentes a custos regulatórios e consultoria jurídica.

5.2 Averbação dos imóveis

Em 31 de dezembro de 2024 as matrículas referentes aos imóveis Maracanaú e Parangaba não se encontram em nome do Fundo. O processo de averbação das escrituras ainda não foi iniciado pois são projetos em desenvolvimento, após registro do projeto será realizado o processo de averbação dos imóveis em nome do Fundo.

5.3 Movimentação

Apresentamos a movimentação das propriedades para investimento nos exercícios de 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

Ativo	Valor Contábil 31.12.2023	Aquisição	Adições	Ajuste a valor justo	Valor Contábil 31.12.2024
QUIXERAMOBIM	29.702	-	-	(1.795)	27.907
MARACANAÚ	36.015	-	-	(1.115)	34.900
MARANGUAPE	26.400	-	-	(1.015)	25.385
ARACATI	27.500	-	-	(900)	26.600
CANINDÉ	24.700	-	-	(700)	24.000
PARANGABA	19.356	-	-	4	19.360
Total	163.673	-	-	(5.521)	158.152

Ativo	Valor Contábil 31.12.2022	Aquisição	Adições	Ajuste a valor justo	Valor Contábil 31.12.2023
QUIXERAMOBIM	32.099	-	1	(2.398)	29.702
MARACANAÚ	34.286	-	8.248	(6.519)	36.015
MARANGUAPE	17.056	-	11.747	(2.403)	26.400
ARACATI	5.112	-	24.658	(2.270)	27.500
CANINDÉ	6.747	-	19.359	(1.406)	24.700
PARANGABA	-	19.556	27	(227)	19.356
Total	95.300	19.556	64.040	(15.223)	163.673

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

6. Receita de aluguéis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o total das receitas com aluguéis foi de R\$ 14.321 (R\$ 8.390 em 2023), e está apresentada na demonstração de resultado do exercício em “Receita de aluguéis”.

7. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, 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 estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Em 31 de dezembro de 2024

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de investimento Renda Fixa

Operações compromissadas

Propriedades para Investimento

Total do ativo:

Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
831	-	-	831
1.304	-	-	1.304
-	-	158.152	158.152
2.135	-	158.152	160.287

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Em 31 de dezembro de 2023

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de investimento Renda Fixa

Operações compromissadas

Propriedades para Investimento

Total do ativo:

Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
950	-	-	950
1.148	-	-	1.148
-	-	163.673	163.673
2.098	-	163.673	165.771

8. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

9. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 160.236, representado pelo montante de 167.926.832,0000 cotas pelo valor unitário de R\$ 0,9542 cada (R\$ 165.848 em 2024, representado pelo montante de 167.926.832,0000 cotas, pelo valor unitário de R\$ 0,9876 cada).

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

- a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	0,9542	(3,38)	167.848
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	0,9876	(5,33)	162.684

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

- b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

Data	Patrimônio Líquido	Valor da cota	Rentabilidade	
			Mensal	Acumulada
31/12/23	165.848	0,9876	-	-
31/01/24	164.384	0,9789	(0,88)	(0,88)
29/02/24	164.946	0,9822	0,34	(0,54)
31/03/24	164.541	0,9798	(0,25)	(0,79)
30/04/24	164.994	0,9825	0,28	(0,51)
31/05/24	165.659	0,9865	0,40	(0,11)
30/06/24	165.676	0,9744	(1,23)	(1,34)
31/07/24	165.682	0,9744	0,00	(1,34)
31/08/24	165.690	0,9867	1,26	(0,10)
30/09/24	165.881	0,9878	0,12	0,02
31/10/24	165.793	0,9873	(0,05)	(0,03)
30/11/24	165.769	0,9872	(0,01)	(0,05)
31/12/24	160.236	0,9542	(3,34)	(3,38)

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

11. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

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 ação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

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

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

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.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que a Administradora e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

12. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

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

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

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve emissão de novas cotas (R\$ 79.140 representado por 73.194.502,18 cotas em 2023).

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério da Administradora, mediante (i) a prévia recomendação do Gestor nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, não houve resgate e/ou amortização de cotas.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

c) Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores sob o código AROA11. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

Ticker (Valores expressos em Reais)	2024	2023*
Janeiro	1,11	-
Fevereiro	1,14	-
Março	1,04	-
Abril	0,99	-
Maio	0,98	-
Junho	0,99	-
Julho	0,99	-
Agosto	0,99	-
Setembro	0,97	-
Outubro	1,13	-
Novembro	1,05	-
Dezembro	1,00	1,41

* O Fundo passou a possuir suas cotas negociadas em bolsa de valores a partir de 08 de dezembro de 2023.

13. Prestação de serviços e custódia

- a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).
- b) Os serviços de gestão da carteira do Fundo são prestados pela Sonata Gestora de Recursos Ltda (“Gestora”).
- c) Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), os títulos privados e os instrumentos financeiros derivativos estão custodiados na B3 S.A., as cotas dos fundos de investimento administrados pela mesma Administradora estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e as cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

14. Remuneração da administração

- Taxa de Administração e Gestão**

Pelos serviços de administração, controladoria, contabilidade, tesouraria e gestão do Fundo e de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma remuneração mensal composta pelos percentuais previstos na tabela abaixo, em regra de cascata, sendo que cada percentual será calculado respectivamente sobre a correspondente do Patrimônio Líquido do Fundo, sendo assegurado ao Administrador uma remuneração mínima mensal equivalente a R\$ 15 (quinze mil reais):

Valor Contábil do Patrimônio Líquido do Fundo	Taxa do Administrador
Até R\$ 400.000	0,18% a.a
De R\$ 400.000 até R\$ 800.000	0,15% a.a.
Acima de R\$800.000	0,10% a.a.

A taxa de gestão é de 0,15% a.a. (quinze centésimos por cento) ao ano, com base em Patrimônio Líquido do Fundo, e será paga mensalmente. A primeira remuneração será acrescida do valor fixo de R\$ 47,7 (quarenta e sete mil e setecentos reais).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 303 (R\$ 231 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ 253 (R\$ 339 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Gestão” na demonstração do resultado.

- Demais taxas**

Será devido pelo Fundo ao Consultor Imobiliário, após sua contratação, uma remuneração anual de 0,30% (trinta centésimos por cento), incidente sobre Patrimônio Líquido do Fundo (“Remuneração Consultor Imobiliário”).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de escrituração registrada foi de R\$ 528 (R\$ 490 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Assessoria técnica” na demonstração do resultado.

Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará uma taxa de R\$ 2 (dois mil reais), acrescidas do custo por cotista, conforme segue:

- De 0 a 2.000 cotistas: R\$ 1,40
- De 2.001 a 10.000 cotistas: R\$ 0,95
- Acima de 10.000 cotistas: R\$ 0,40 O pagamento será realizado mensalmente.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Quando aplicável, os valores acima serão acrescidos de:

- a. Envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa);
- b. Cadastro de cotistas no sistema de escrituração do Administrador, custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as cotas forem escriturais;
- c. Envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R\$ 0,50 (cinquenta centavos), acrescido de custos de postagens; e
- d. Custo adicional mensal de R\$ 0,5 (quinhentos reais) por classe de cotas (a partir da 3ª classe).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de escrituração registrada foi de R\$ 68 (R\$ 26 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Taxa de escrituração” na demonstração do resultado.

Caso seja necessária a contratação de banco liquidante para o Fundo, a ele será devida a remuneração de R\$1,2 (mil e duzentos reais) mensais, ficando certo de que esta última remuneração só será paga caso as Cotas do Fundo sejam listadas na B3 (“Taxa de Custódia”).

Não há cobrança de taxas de performance, ingresso e/ou saída no Fundo.

15. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

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

- a) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 6, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).
- b) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 21. As despesas registradas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a título de taxa de gestão encontram-se divulgada na nota explicativa nº 14.
- c) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 25. As despesas registradas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

16. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) 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 ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das cotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

17. Distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O Fundo deverá distribuir seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro a agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério da Administradora, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo do resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Demonstrações dos resultados distribuídos

	2024	2023
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	13.567	8.273
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	(34)	(39)
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	13.533	8.234
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	186	937
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	186	937
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(558)	(644)
(-) Consultoria especializada	(517)	(353)
(-) Auditoria independente	-	(24)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(47)	(752)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(26)	-
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	-	(31)
(+/-) Outras receitas/despesas	(76)	(133)
Total de outras receitas/despesas	(1.224)	(1.937)
Resultado financeiro líquido	12.495	7.234
Resultado financeiro líquido acumulado	12.495	7.234
95% do resultado financeiro líquido acumulado	11.870	6.872
Rendimentos declarados	12.359	7.755
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	11.318	6.794
Rendimento líquido a pagar remanescente	1.041	991
% de distribuição sobre o resultado financeiro	98,91%	107,20%

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

18. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Resolução CVM nº 184/23:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a) As demonstrações contábeis;
 - b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

19. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora do Fundo.

20. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que a Administradora, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela RSM Brasil Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

21. Alterações estatutárias

Não houve alterações estatutárias no exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

22. Eventos subsequentes

Após a data-base em 31 de dezembro de 2024 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

AROEIRA 333 RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 44.674.528/0001-11

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

23. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 (com alterações posteriores pelas Resoluções 181/23, 184/23, 187/23, 200/24, 206/24 e 214/24), 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 nº 472 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução, cuja adaptação integral às disposições desta Resolução deverá ocorrer até 30 de junho de 2025. Considerando esse prazo, o Fundo ainda não foi adaptado, e não há nenhum impacto significativo nas demonstrações contábeis.

* * *

Eric Hayashida

Diretor responsável

Karen Miyazaki

Contadora CRC – SP-262221/O-1