

Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Rendimento High Grade

CNPJ (29.467.977/0001-03)

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

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Rendimento High Grade

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Rendimento High Grade ("Fundo") que compreendem os balanços patrimoniais em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Imobiliário - FII RBR Rendimento High Grade Imobiliários em 30 de junho de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários – CRI

Em 30 de junho de 2023, a carteira de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 1.312.119 mil representava 101,32% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve risco de crédito da contraparte e de liquidez, além do fato de sua precificação se utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos com base em dados obtidos de mercado, verificação da liquidação financeira das aquisições, vendas, amortizações e juros pagos no período auditado e o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2(a) às demonstrações financeiras.

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

Distribuição de rendimentos aos cotistas

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício em 30 de junho de 2022 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu o relatório, em 5 de setembro de 2022, com uma opinião sem modificação sobre as demonstrações financeiras.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

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

São Paulo, 25 de setembro de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda
CRC-SP034519/O



Marília Nascimento Soares
Contadora CRC-SP301194/O

Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Rendimento High Grade**CNPJ: 29.467.977/0001-03****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2023 e 2022**

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2023	% do PL	30/06/2022	% do PL
Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	40.939	3,16%	268.890	20,89%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	1.312.119	101,32%	963.840	74,89%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (b)	80.985	6,25%	72.017	5,60%
Negociação e intermediação de valores	17.2	4.210	0,33%	1.676	0,13%
Outros créditos		36	0,00%	32	0,00%
Total do ativo		1.438.289	111,06%	1.306.455	101,51%
Passivo					
	Nota	30/06/2023	% do PL	30/06/2022	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	8	14.314	1,11%	18.287	1,42%
Impostos e contribuições a recolher		21	0,00%	44	0,00%
Provisões e contas a pagar	17.1	1.097	0,08%	1.131	0,09%
Operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários	17.3	127.774	9,87%	-	0,00%
Total do passivo		143.206	1,19%	19.462	1,51%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	9.1	1.345.436	103,89%	1.345.436	104,54%
Gastos com colocação de cotas	9.4	(44.803)	-3,46%	(44.693)	-3,47%
Prejuízos acumulados		(5.550)	-0,43%	(13.750)	-1,07%
Total do patrimônio líquido		1.295.083	100,00%	1.286.993	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		1.438.289	101,19%	1.306.455	101,51%

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Rendimento High Grade
CNPJ: 29.467.977/0001-03
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

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

	Nota	30/06/2023	30/06/2022
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	77.256	81
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	45.262	50
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	36.932	(28)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	6	12.106	7
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	(1.046)	3
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	(1.894)	
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)		-	
Despesas com operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	17.3	(9.775)	(5)
Despesa de empréstimos - cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)		(7)	
Resultado líquido de atividades imobiliárias		158.834	108
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de investimento e títulos de renda fixa		9.235	5
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(2.221)	(1)
		7.014	4
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração	7 e 11	(12.211)	(10)
Taxa de performance	7 e 11	-	(9)
Outras receitas (despesas) operacionais	11	(454)	
		(12.665)	(20)
Lucro líquido do exercício		153.183	92
Quantidade de cotas integralizadas	9.1	13.438.908	13.438
Lucro por cota integralizada - R\$		11,40	
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		96,37	9

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Rendimento High Grade
CNPJ: 29.467.977/0001-03
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido nos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Prejuízos acumulados	Total
Em 30 de junho de 2021		1.039.621	(34.977)	26.026	1.030.670
Cotas de investimentos integralizadas	9.1	305.815	-	-	305.815
Gastos com colocação de cotas	9.4	-	(9.716)	-	(9.716)
Lucro líquido do exercício		-	-	92.531	92.531
Rendimentos apropriados	8		-	(132.307)	(132.307)
Em 30 de junho de 2022		1.345.436	(44.693)	(13.750)	1.286.993
Gastos com colocação de cotas	9.4	-	(110)	-	(110)
Lucro líquido do exercício		-	-	153.183	153.183
Rendimentos apropriados	8	-	-	(144.983)	(144.983)
Em 30 de junho de 2023		1.345.436	(44.803)	(5.550)	1.295.083

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

Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Rendimento High Grade
CNPJ: 29.467.977/0001-03
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) no exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais

	Nota	30/06/2023	30/06/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Pagamento de taxa de performance		-	(16.297)
Pagamento de taxa de administração		(12.228)	(10.285)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(474)	(419)
Pagamento de despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)		(26)	(682)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(2.218)	(1.188)
Caixa líquido das atividades operacionais		(14.946)	(28.871)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		9.235	5.975
Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	17.3	192.549	166.578
Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).	17.3	(74.550)	(171.659)
Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(2.588.683)	(1.346.286)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	2.230.157	1.065.922
Recebimento de amortização de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	65.605	41.510
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	104.092	92.654
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	(64.814)	(151.988)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	50.371	132.895
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	6	12.106	7.512
Taxas de empréstimos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs).		(7)	-
Caixa líquido das atividades de investimento		(63.939)	(156.887)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	9.1	-	305.815
Pagamento de gastos de colocação de cotas integralizadas	9.4	(110)	(9.716)
Rendimentos pagos	8	(148.956)	(123.383)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(149.066)	172.716
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(227.951)	(13.042)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		268.890	281.932
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		40.939	268.890

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Rendimento High Grade ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 12 de janeiro de 2018, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, e início de suas atividades em 02 de maio de 2018.

O Fundo tem por objeto o investimento em a) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; b) Letras Hipotecárias ("LH"); c) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); d) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); e) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); f) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; e g) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável ("Ativos Alvo").

O Fundo deverá investir no mínimo 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido em CRIs.

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

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2023:

RBRR11 (Valores expressos em reais)	fechamento
Julho	98,31
Agosto	96,40
Setembro	90,60
Outubro	91,20
Novembro	89,06
Dezembro	84,22
Janeiro	83,01
Fevereiro	86,56
Março	86,20
Abril	88,98
Maio	90,41
Junho	91,17

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 25 de setembro de 2023.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

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

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

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

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

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

3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado para ativos com pouca liquidez. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

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

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

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.7 Risco tributário

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

4.1.8 Risco de liquidez

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

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

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

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

4.2 Gerenciamento de riscos

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

4.2.1 Risco de crédito

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

4.2.2 Risco de liquidez

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

4.2.3 Risco de mercado

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

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

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

(b) Cotas do Caixa Safira Corporativo RF LP

30/06/2023	30/06/2022
40.939	267.757
-	1.133
40.939	268.890

(a) Está composto por cotas do Itaú Soberano RF Simples LP Fundo de Investimento, que é administrado pelo Itaú Unibanco S/A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do Itaú Soberano RF Simples LF Fundo de Investimento é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de operações compromissadas e títulos públicos.

(b) Está composto por cotas do Caixa Safira Corporativo RF LP, que é administrado pela Caixa Econômica Federal. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). O objetivo do fundo é proporcionar ao Cotista a valorização de suas cotas por meio da aplicação dos recursos em títulos públicos federais, indexados a taxas prefixadas, pós-fixadas (SELIC/CDI) e/ou índices de preços, com prazo médio da carteira superior a 365 dias.

5.2 De caráter imobiliário

(a) Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs

30/06/2023	30/06/2022
1.312.119	963.840
80.985	72.017
1.393.104	1.035.857

Circulante

Não circulante

1.393.104	1.035.857
-----------	-----------

(a) Certificado de recebíveis imobiliários (CRIs)

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

Composição da carteira

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

30/06/2023										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
BARIGUI SECURITIZADORA S.A.	17K0150400	(7)	A+	Série 64 - 1ºE	17/11/2017	20/01/2027	IPCA + 5,453%	433	2.601	2.601
TRUE SECURITIZADORA S.A.	18F0879525	(5)	A+	Série 149	28/06/2018	29/11/2032	IPCA + 8,5%	8.548	3.242	3.048
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19E0299199	(6)	BBB	Série 32- 4ºE	06/05/2019	10/05/2030	IPCA + 7%	3.186	26.972	27.056
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	19H0000001	(6)	A	Série 1- 8ºE	01/08/2019	20/08/2031	CDIE + 1,5%	21.276	16.174	15.402
TRUE SECURITIZADORA S.A.	19H0221304	(7)	AA-	Série 163- 1ºE	16/08/2019	23/07/2031	IPCA + 7%	319	12.569	12.727
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19I0737680	(6)	A+	Série 163- 1ºE	23/09/2019	21/09/2034	CDIE + 1,3%	21.343	20.635	20.328
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19J0265419	(6)	AA	Série 223- 1ºE	18/10/2019	02/10/2031	CDIE + 1,85%	59.851	30.275	30.276
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20L0687133	(7)	A	Série 346	23/12/2020	26/12/2035	IPCA + 5,6%	4.525.533	5.051	4.888
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21B0544455	(6)	A	Série 175	15/02/2021	18/02/2026	IPCA + 5,9426%	6.270	7.497	7.173
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0524815	(3)	AA-	Série 317- 1ºE	15/04/2021	22/05/2031	CDIE + 3,5%	41.852	42.014	42.014
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21D0698165	(6)	-	Série 2	16/04/2021	17/03/2036	IPCA + 4,5%	76.444	60.172	58.446
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21E0407810	(3)	-	Série 340- 1ºE	10/05/2021	15/05/2037	IPCA + 5,8926%	1.237	1.627	1.477
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F0001447	(4)	A+	Série 354- 1ºE	18/06/2021	14/06/2032	IPCA + 6%	47.053	38.153	38.217
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21H0922521	(2)	-	Série 1- 49ºE	23/08/2021	10/08/2031	IPCA + 7,5%	1.340	1.337	1.343
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0976574	(4)	BBB-	416	24/08/2021	27/08/2041	IPCA + 5,8%	843	929	913
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21I0605705	(6)	BBB-	Série 1	14/09/2021	18/09/2029	IPCA + 5,4066%	8.798	9.968	9.969
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0931497	(4)	A+	Série 329- 4ºE	30/09/2021	15/09/2031	IPCA + 5,9193%	35.192	40.228	37.739
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0143115	(3)	BBB	Série 403- 1ºE	03/12/2021	17/12/2026	IPCA + 6,5%	13.825	15.079	15.619
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0695877	(4)	AA-	Série 471- 1ºE	19/01/2022	07/01/2037	IPCA + 6,948%	21.208	22.839	23.101
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0951176	(8)	A-	Série 492- 1ºE	23/03/2022	16/03/2026	IPCA + 8,15%	24.000	11.787	11.688
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0747620	(2)	A+	Série 1- 7ºE	15/07/2022	10/07/2034	IPCA + 7,4%	45.749	45.157	47.380
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22G1234007	(2)	A-	Série 68- 1ºE	19/08/2022	19/08/2027	IPCA + 7,15%	45.814	47.645	47.816
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22G1234008	(2)	A	Série 68- 2ºE	19/08/2022	19/03/2036	IPCA + 7,25%	106.000	112.427	116.562
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K0075397	(4)	AA+	Série 540- 1ºE	01/11/2022	01/11/2024	CDIE + 3,5%	49.926	50.564	50.550
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1086421	(3)	AA+	Série 2-92ºE	13/12/2022	24/12/2027	CDIE + 2,15%	49.912	50.030	50.030
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1086426	(3)	AA	Série 2-92ºE	13/12/2022	24/12/2027	IPCA + 6,55%	101.000	105.062	105.693
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22L1198359	(5)	A-	514	20/12/2022	20/12/2027	CDIE + 3%	7.791	6.317	6.307
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1467751	(1)	AA-	2	13/01/2023	28/01/2026	CDIE + 2%	9.799	9.810	9.617
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23A1407158	(3)	AA-	2	19/01/2023	13/01/2030	IPCA + 7,6%	11.803	11.890	12.295
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23C2831403	(5)	AA-	1	20/03/2023	17/10/2033	IPCA + 9,5%	10.000	10.000	10.000
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1991802	(3)	A+	Série Unica-165ºE	12/06/2023	22/06/2028	IPCA + 8,2%	90.067	89.999	91.202
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19G0228153	(6)	A+	Série 148- 1ºE	17/07/2019	26/07/2034	IPCA + 6%	10.668	8.484	8.103
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0907914	(7)	AA-	Série 238- 1ºE	20/12/2019	20/12/2034	IGPM + 4,75%	50.000	63.908	64.244
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0907949	(7)	A+	Série 239- 1ºE	20/12/2019	15/12/2034	IGPM + 4,75%	78.707	99.789	100.517
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20A0977906	(7)	A	Série 261- 1ºE	30/01/2020	25/01/2035	IPCA + 6%	7.367	7.849	7.730
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20A0978038	(7)	A	Série 268	30/01/2020	25/01/2035	IPCA + 6%	6.878	7.328	7.216
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21D0001232	(6)	BBB+	Série 379	15/04/2021	15/04/2031	IPCA + 5,4328%	4.271	5.101	4.666
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0862572	(6)	BBB+	Série 324	15/04/2021	15/05/2036	IPCA + 4,9347%	4.844	5.301	4.920
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21K0915478	(7)	A	Série 428- 1ºE	24/11/2021	24/11/2031	IPCA + 6,4%	96.140	105.608	104.695
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0006022	(6)	AA-	Série 442	15/02/2022	15/02/2029	IPCA + 6,5954%	6.703	7.397	7.253
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22B0939885	(6)	A	Série 477- 1ºE	25/02/2022	18/02/2032	IPCA + 6,65%	66.768	72.119	75.676
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22C0509641	(6)	AA+	Série 510- 1ºE	18/03/2022	15/03/2029	IPCA + 6,3%	7.000	7.649	7.538
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22F0009804	(4)	AAA	Série 1- 2ºE	15/06/2022	15/06/2032	IPCA + 6,4899%	8.058	8.235	8.084
									1.306.818	1.312.119

30/06/2022											
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira (*)	Valor de curva	Valor justo	
Opea Securitizadora S.A.	21K0915478	(7)	A	Série 428	24/11/2021	24/11/2031	IPCA + 6.4%	96.140	102.508	99.623	
Opea Securitizadora S.A.	19L0907949	(7)	A+	Série 239	20/12/2019	15/12/2034	IGPM + 4.75%	78.707	109.856	98.883	
Opea Securitizadora S.A.	21F1144360	(7)	AA-	Série 348	30/06/2021	15/06/2033	IPCA + 5.4%	87.229	97.454	94.061	
Vert Companhia Securitizadora	21D0698165	(6)	-	Série 2	16/04/2021	17/03/2036	IPCA + 5%	76.249	63.689	70.854	
Opea Securitizadora S.A.	19L0907914	(7)	AA-	Série 238	20/12/2019	20/12/2034	IGPM + 4.75%	50.000	69.936	62.931	
Opea Securitizadora S.A.	21F0001447	(4)	A+	Série 354	18/06/2021	14/06/2032	IPCA + 6%	47.053	54.344	53.685	
Opea Securitizadora S.A.	21F1144361	(7)	AA-	Série 349	30/06/2021	15/06/2033	CDIE + 2.15%	47.003	47.296	47.296	
Opea Securitizadora S.A.	22B0939885	(6)	A	Série 477	25/02/2022	18/02/2032	IPCA + 6.65%	38.690	39.130	38.072	
Virgo Companhia de Securitização	21I0931497	(4)	A	Série 329	30/09/2021	15/09/2031	IPCA + 5.9193%	35.192	38.626	35.357	
Virgo Companhia de Securitização	20L0739373	(3)	-	Série 131	26/01/2021	26/01/2026	CDIE + 4%	48.000	34.320	34.320	
Virgo Companhia de Securitização	19E0299199	(6)	BBB	Série 32	06/05/2019	10/05/2030	IPCA + 7%	3.186	32.190	31.444	
Opea Securitizadora S.A.	19J0265419	(6)	AA	Série 223	18/10/2019	02/10/2031	CDIE + 1.85%	60.000	30.332	30.332	
Opea Securitizadora S.A.	21L1281680	(6)	A	Série 452	23/12/2021	26/12/2024	CDIE + 3.5%	29.000	29.091	29.091	
Opea Securitizadora S.A.	20A0977074	(6)	A+	Série 246	20/01/2020	20/01/2025	CDIE + 3.5%	31.999	24.061	24.061	
Vert Companhia Securitizadora	19H0000001	(6)	A	Série 1	01/08/2019	20/08/2031	CDIE + 1.5%	30.000	24.664	23.447	
Opea Securitizadora S.A.	22C0951176	(8)	A-	Série 492	23/03/2022	16/03/2026	IPCA + 8.15%	24.000	22.863	22.431	
Habitasec Securitizadora S.A.	19I0737680	(6)	A+	Série 163	23/09/2019	21/09/2034	CDIE + 1.3%	23.343	23.443	22.287	
Opea Securitizadora S.A.	21D0524815	(3)	AA-	Série 317	15/04/2021	22/05/2031	CDIE + 3.5%	19.000	19.072	19.072	
Opea Securitizadora S.A.	21H0143115	(3)	BBB	Série 403	03/12/2021	17/12/2026	IPCA + 7.5%	13.021	13.972	13.643	
True Securitizadora S.A.	19H0221304	(7)	AA-	Série 163	16/08/2019	23/07/2031	IPCA + 7%	319	13.252	12.956	
Opea Securitizadora S.A.	22F1035289	(4)	A	Série 1	22/06/2022	17/06/2027	CDIE + 1.5%	10.000	9.927	9.927	
Habitasec Securitizadora S.A.	19G0228153	(6)	A+	Série 148	17/07/2019	26/07/2034	IPCA + 6%	10.668	7.692	9.619	
Vert Companhia Securitizadora	21I0605705	-6	BBB-	Série 1	14/09/2021	18/09/2029	IPCA + 5.4066%	8.798	9.542	9.441	
Opea Securitizadora S.A.	20A0977906	(7)	A	Série 261	30/01/2020	25/01/2035	IPCA + 6%	7.367	7.940	7.560	
True Securitizadora S.A.	22C0509641	(6)	AA-	Série 510	18/03/2022	15/03/2029	IPCA + 6.3%	7.000	7.255	7.111	
Opea Securitizadora S.A.	22A0695877	(4)	AA-	Série 471	03/01/2022	07/01/2037	IPCA + 6.948%	6.730	11.177	7.066	
Opea Securitizadora S.A.	22D1289009	(8)	AA-	Série 489	25/04/2022	15/06/2027	CDIE + 0.4%	6.999	7.013	7.013	
Virgo Companhia de Securitização	21B0544455	(6)	A	Série 175	15/02/2021	18/02/2026	IPCA + 5.9426%	6.290	7.182	6.827	
Opea Securitizadora S.A.	20A0978038	(7)	A	Série 268	30/01/2020	25/01/2035	IPCA + 6%	6.878	7.412	6.623	
Virgo Companhia de Securitização	22B0006022	(6)	AA-	Série 442	15/02/2022	15/02/2029	IPCA + 6.5954%	4.703	5.006	4.962	

Composição por tipo de lastro e devedor

30/06/2023				
Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	30/06/2023
BARIGUI SECURITIZADORA S.A.	17K0150400	GLP E PARTICIPAÇÕES S.A.	(b), (g)	2.601
TRUE SECURITIZADORA S.A.	18F0879525	SIG CAPITAL SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA.	(b), (e)	3.048
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	19E0299199	PATRIFARM - EMPRESA PATRIMONIAL DE BENS S.A.	(b), (c), (e), (g)	27.056
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	19H0000001	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS	(b), (c), (e)	15.402
TRUE SECURITIZADORA S.A.	19H0221304	JFL V HOUSE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A	(b), (c), (e), (g)	12.727
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19I0737680	CALILA INVESTIMENTOS	(b), (c), (e), (g)	20.328
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19J0265419	DUBLIN EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.	(b), (c), (e)	30.276
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20L0687133	RIO BRAVO	(b), (e), (g)	4.888
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21B0544455	Tecnisa	-	7.173
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0524815	SHARE ARTUR DE AZEVEDO EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.	(b), (e), (g)	42.014
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21D0698165	N.L.P.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	(b), (g)	58.446
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21E0407810	Gazit	(c), (e), (g)	1.477
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21F0001447	BLUEMACAW	(b), (e), (g)	38.217
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21H0922521	BSD Empreendimentos	(b), (c), (e), (g), (h)	1.343
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21H0976574	ALL 26	(b), (c), (g)	913
VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	21I0605705	BEM BRASIL S.A.	(c), (h)	9.969
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	21I0931497	BLUEMACAW CATUAÍ TRIPLE A FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	(b), (g)	37.739
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0143115	YUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE X LTDA.	(b), (e), (g)	15.619
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22A0695877	VINCI OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	(b), (e), (g)	23.101
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22C0951176	CONSTRUTORA ADOLPHO LINDENBERG S.A.	(c), (e)	11.688
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22G0747620	TERRA AZUL ORGANIZAÇÃO ADMINISTRATIVA LTDA	(b), (c), (g), (h), (i)	47.380
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22G1234007	Leroy Merlin Companhia Brasileira de Bricolagem	(b), (c)	47.816
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22G1234008	PNU NAÇÕES UNIDAS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A	(b), (c)	116.562
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22K0075397	DUBLIN EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S.A	(b), (c), (h)	50.550
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1086421	FII JK B II	(b), (c), (g), (i)	50.030
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1086426	FII JK B II	(b), (c), (g), (i)	105.693
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22L1198359	MRV	(c)	6.307
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22L1467751	Hesa 187	(b), (c), (h)	9.617
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23A1407158	Panorama	(b), (c), (g)	12.295
TRUE SECURITIZADORA S.A.	23C2831403	MRV	(b), (c), (h), (i)	10.000
OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1991802	VBI	(b), (c), (g)	91.202
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	19G0228153	HBR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS	(b), (c), (e), (g), (h)	8.103
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0907914	FARIA LIMA BUSINESS CENTER LTDA.	(b), (c), (e), (g)	64.244
OPEA SECURITIZADORA S.A.	19L0907949	SAPUCAÍ RIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	(c), (e), (g)	100.517
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20A0977906	JSL	(b), (c), (e), (g)	7.730
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20A0978038	JSL	(b), (c), (e), (g)	7.216
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21D0001232	MRV	-	4.666
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21D0862572	REDE D'OR	(h)	4.920
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21K0915478	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA	(b), (c), (e), (g)	104.695
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0006022	MRV	-	7.253
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22B0939885	JFL REBOUÇAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	(b), (c), (e), (g)	75.676
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22C0509641	LOG COMERCIAL PROPERTIES	(c), (g)	7.538
TRUE SECURITIZADORA S.A.	22F0009804	Direcional	(c)	8.084
				1.312.111

30/06/2022				
Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	30/06/2022
Opea Securitizadora S.A.	21K0915478	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA	(b), (c), (e), (g)	99.623
Opea Securitizadora S.A.	19L0907949	SAPUCAÍ RIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	(c), (e), (g)	98.883
Opea Securitizadora S.A.	21F1144360	FII VBI PRIME PROPERTIES - PVBI	(b), (e), (g)	94.061
Vert Companhia Securitizadora	21D0698165	N.L.P.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.	(b), (g)	70.854
Opea Securitizadora S.A.	19L0907914	FARIA LIMA BUSINESS CENTER LTDA.	(b), (c), (e), (g)	62.931
Opea Securitizadora S.A.	21F0001447	BLUEMACAW	(b), (e), (g)	53.685
Opea Securitizadora S.A.	21F1144361	FII VBI PRIME PROPERTIES - PVBI	(b), (e), (g)	47.296
Opea Securitizadora S.A.	22B0939885	JFL REBOUÇAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	(b), (c), (e), (g)	38.072
Virgo Companhia de Securitização	21I0931497	BLUEMACAW CATUAÍ TRIPLE A FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	(b), (g)	35.357
Virgo Companhia de Securitização	20L0739373	EXTO INCORPORADORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	(b)	34.320
Virgo Companhia de Securitização	19E0299199	PATRIFARM - EMPRESA PATRIMONIAL DE BENS S.A.	(b), (c), (e), (g)	31.444
Opea Securitizadora S.A.	19J0265419	DUBLIN EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.	(b), (c), (e)	30.332
Opea Securitizadora S.A.	21L1281680	YUNY INCORPORADORA HOLDING S.A.	(c), (e)	29.091
Opea Securitizadora S.A.	20A0977074	SEI INCORPOÇÃO E PARTICIPAÇÕES SA	(b), (c), (e), (h)	24.061
Vert Companhia Securitizadora	19H0000001	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS	(b), (c), (e)	23.447
Opea Securitizadora S.A.	22C0951176	CONSTRUTORA ADOLPHO LINDENBERG S.A.	(c), (e)	22.431
Habitasec Securitizadora S.A.	19I0737680	CALILA INVESTIMENTOS	(b), (c), (e), (g)	22.287
Opea Securitizadora S.A.	21D0524815	SHARE ARTUR DE AZEVEDO EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.	(b), (e), (g)	19.072
Opea Securitizadora S.A.	21L0143115	YUCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE X LTDA.	(b), (e), (g)	13.643
True Securitizadora S.A.	19H0221304	JFL V HOUSE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A	(b), (c), (e), (g)	12.956
Opea Securitizadora S.A.	22F1035289	PDC II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII	(b), (c), (d), (g)	9.927
Habitasec Securitizadora S.A.	19G0228153	HBR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS	(b), (c), (e), (g), (h)	9.619
Vert Companhia Securitizadora	21I0605705	BEM BRASIL S.A.	(c), (h)	9.441
Opea Securitizadora S.A.	20A0977906	JSL	(b), (c), (e), (g)	7.560
True Securitizadora S.A.	22C0509641	LOG COMERCIAL PROPERTIES	(c), (g)	7.111
Opea Securitizadora S.A.	22A0695877	VINCI LOGISTICA	(b), (e), (g)	7.066
Opea Securitizadora S.A.	22D1289009	CYRELA	-	7.013
Virgo Companhia de Securitização	21B0544455	TECNISA S/A	-	6.827
Opea Securitizadora S.A.	20A0978038	JSL	(b), (c), (e), (g)	6.623
Virgo Companhia de Securitização	22B0006022	MRV	-	4.962
Opea Securitizadora S.A.	21D0862572	REDE D'OR	(h)	4.865
True Securitizadora S.A.	20L0687133	RIO BRAVO	(b), (e), (g)	4.742
True Securitizadora S.A.	21D0001232	MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A	-	4.582
True Securitizadora S.A.	18F0879525	SIG CAPITAL SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA.	(b), (e)	3.483
Barigui Securitizadora S.A.	17K0150400	GLP E PARTICIPAÇÕES S.A.	(b), (g)	3.145
True Securitizadora S.A.	18F0922803	MAUÁ	(b), (e)	3.028

Legendas

- (1) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária
(2) Híbrido
(3) Outros

(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

(a) Avaliadas pelo seu respectivo valor patrimonial (com base nas cotações obtidas juntos aos Administradores dos fundos). As demais são avaliadas pelo seu respectivo valor de mercado (com base nas cotações obtidas no Boletim Diário de Informações da B3)

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2021

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	51.366
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	151.988
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(134.571)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	3.357
	(123)

Saldo em 30 de junho de 2022

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	72.017
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	64.814
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(52.906)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	(1.046)
	(1.894)

Saldo em 30 de junho de 2023

	80.985
--	--------

6. Rendimentos de cotas de fundos imobiliários a receber

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

Saldo em 30 de junho de 2021

Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	7.512
	(7.512)

Saldo em 30 de junho de 2022

Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	12.106
	(12.106)

Saldo em 30 de junho de 2023

	-
--	---

7. Encargos e taxa de administração e taxa de performance

	30/06/2023	30/06/2022
Taxa de administração	12.211	10.575
Taxa de performance	-	9.635
	12.211	20.210

A Taxa de Administração é composta pelo (i) valor equivalente a 0,20% à razão de 1/12 avos sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme abaixo definida, acrescida (ii) do valor equivalente a 0,80% ao ano, calculado sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser pago à Gestora, e, ainda acrescida, (iii) do valor calculado entre 0,01% e 0,06% ao ano à razão de 1/12 avos, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, a ser pago a terceiros, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, considerando o valor mensal equivalente a R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por cotista, com piso de R\$ 3. Será considerada Base de Cálculo da Taxa de Administração: I. o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou II. o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IPIX. Em decorrência do valor da Taxa de Escrituração, a Taxa Total de Administração poderá corresponder entre 1,01% e 1,06% sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração. O montante da Taxa de Escrituração será correspondente aos valores cobrados pelo terceiro contratado para prestar os serviços de escrituração das cotas do Fundo, conforme estipulado no contrato celebrado com a Administradora, em nome do Fundo. A Taxa de Administração deverá ser paga diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo.

A Taxa Total de Administração é calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Além da remuneração que lhe é devida, a Gestora faz jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada conforme fórmula prevista no Regulamento do Fundo.

As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada

8. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 12º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	30/06/2023	30/06/2022
Lucro líquido do exercício	153.183	92.531
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	26.836	11.299
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(36.932)	28.349
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	1.894	123
Despesas operacionais não pagas	2	5
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	144.983	132.307
Rendimentos apropriados	144.983	132.307
Rendimentos (a distribuir)	(14.314)	(18.287)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	18.287	9.363
Rendimentos líquidos pagos no exercício	148.956	123.383
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	11,08	9,18
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-	-

9. Patrimônio líquido

9.1 Cotas de investimentos integralizadas

Cotas de investimentos subscritas e integralizadas

Valor por cota (valor expresso em reais)

9.2 Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, a Administradora poderá, após ouvidas as recomendações da Gestora, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 2.000.000 (dois bilhões de reais), para atender à política de investimentos do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

A sexta emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 269.903 com valor unitário de R\$ 99,09, totalizando 2.723.821 cotas, foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 17 de maio de 2021 e encerrada em 22 de junho de 2021. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 9.130, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A sétima emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 305.815 com valor unitário de R\$ 99,40, totalizando 3.076.608 cotas, foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 9 de maio de 2022 e encerrada em 17 de junho de 2022. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 9.716, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

9.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022 não houve amortização de cotas.

9.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2023	30/06/2022
Gastos com colocação de cotas	44.803	44.693
	44.803	44.693

No exercício findo em 30 de junho de 2023, o Fundo pagou o montante de R\$ 110 referente a gastos com colocação de cotas (2022 - R\$ 9.716).

9.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser constituída uma Reserva de Contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência. O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 10% (dez por cento) do valor de mercado total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja limite acima previsto.

Durante os exercício findos em 30 de junho de 2023 e 2022, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

10. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2023	30/06/2022
Lucro líquido do exercício	153.183	92.531
Patrimônio líquido inicial	1.286.993	1.030.670
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	-	305.815
Gastos com colocação de cotas	(110)	(9.716)
	-	110
	11.90%	6.97%

Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)

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

11. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2023		30/06/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	12.211	0,95%	10.575	1,00%
Taxa de performance	-	0,00%	9.635	0,92%
Outras receitas (despesas) operacionais	454	0,04%	417	0,04%
	12.665	0,99%	20.627	1,96%
Patrimônio líquido médio do exercício		1.279.805		1.052.287

Patrimônio líquido médio do exercício

12. Tributação

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

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

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

13. Demandas judiciais

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

14. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

15. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas, exceto aquelas descritas nas Notas 5 (b), 7 e 14.

16. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

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

Ativos		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado					
Cotas de fundo de renda fixa			40.939	-	40.939
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs		-	1.312.119	-	1.312.119
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs		53.122	27.863	-	80.985
Total do ativo		53.122	1.380.921	-	1.434.043
30/06/2022					
Ativos		Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado					
Cotas de fundo de renda fixa		-	268.890	-	268.890
Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs		-	963.840	-	963.840
Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIIs		58.940	13.077	-	72.017
Total do ativo		58.940	1.245.807	-	1.304.747

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, Cotas de fundos de investimento imobiliário - FIs e no valor justo dos Certificados de recebíveis imobiliários estão demonstradas nas notas 5.1 e 5.2.

17. Outras informações

17.1 Provisões e contas a pagar

	30/06/2023	30/06/2022
Taxa de administração	1.023	1.041
Outros	74	90
	1.097	1.131

17.2 Negociação e intermediação de valores

	30/06/2023	30/06/2022
Negociação e intermediação de valores	4.210	1.676
	4.210	1.676

A rubrica de negociação e intermediação de valores refere-se a valores a liquidar referente a negociação de cotas de fundos imobiliários no mercado organizado (B3).

17.3 O saldo de obrigações por operações compromissadas está composto por operações com lastro em Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs:

Saldo em 30 de junho de 2021	-
Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	166.578
Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).	(171.659)
Despesas de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.081
Saldo em 30 de junho de 2022	-
Aquisição de operações compromissadas certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	192.549
Liquidação de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).	(74.550)
Despesas de operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	9.775
Saldo em 30 de junho de 2023	127.774

- 17.4** Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2022, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.
- 17.5** A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.
- 17.6** A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.
- A alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 31 de dezembro de 2024.
- Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.
- 17.7** Através de Carta consulta de 27 de setembro de 2022, foi aprovado (ii) a retenção pelo Fundo do Saldo Excedente Não Distribuído, o qual poderá ser, a critério do Gestor, aplicado em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos Cotistas, ou reinvestido na aquisição de ativos imobiliários. Para os fins deste item, "Saldo Excedente Não Distribuído" significa os rendimentos do Fundo que, durante o segundo semestre de 2022 e primeiro semestre de 2023, (a) excedam a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e (b) não sejam destinados à Reserva de Contingência (conforme definido no Regulamento). Complementarmente, o Gestor deverá comunicar ao mercado a destinação a ser dada ao Saldo Excedente Não Distribuído, na data de divulgação dos rendimentos das competências de dezembro/2022 e junho/2023.
- 17.8** No exercício findo em 30 de junho de 2023, não houve alterações no Regulamento do Fundo.

18. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2023 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes

Contadora

CRC: SP- 292201/O-0

Allan Haddid

Diretor

CPF: 071.913.047-66

* * *