XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.502.794/0001-85

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis 1

Balanço Patrimonial 5

Demonstração do Resultado 8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido 9

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto 10

Notas explicativas às demonstrações contábeis 12

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
XP LOG Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do XP LOG Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 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 XP LOG Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022 o desempenho das operações e os fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado 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 esse assunto. Para o 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.

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto 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.

Avaliação de determinação do valor justo das propriedades para investimento

Conforme apresentado na nota explicativa n° 5, o Fundo possuía em 31 de dezembro de 2022 propriedades para investimento no montante de R$ 2.345.418 mil que representava 75,54% do patrimônio líquido do Fundo, registradas pelo valor justo. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a propriedade para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, analisando também a exatidão dos dados sobre os fluxos de caixas fornecidos pela Administradora do Fundo. Analisamos informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência da Administradora do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa n° 5 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento em Direitos Creditórios 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.

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

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:

1. 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.

2. Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

3. Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

4. 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.

5. 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.

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período 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 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP034519/O-F

Emerson Morelli
Contador CRC-1SP249401/O-4

XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.502.794/0001-85
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanços Patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

ATIVO	Qtde	2022	% sobre o PL	Qtde	2021	% sobre o PL
Ativo circulante		973.469	31,53		1.026.461	33,35
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)		17	-		57.683	1,87
Disponibilidades		17	-		1	-
Operações compromissadas - NTN B		-	-	14.910	57.682	1,87
Ativos Financeiros de Natureza não imobiliária (Nota 5.a)		58.700	1,90		60.260	1,96
Cotas de fundos						
Fundos de Investimento Renda Fixa	8.757.956	58.700	1,90	30.427.747	60.260	1,96
Ativos Financeiros de Natureza imobiliária (Nota 5.a)		898.685	29,11		893.395	29,02
Cotas de fundos						
Fundos de Investimento Imobiliário	2.557.764	898.685	29,11	2.628.353	893.395	29,02
Realização		16.067	0,52		15.123	0,50
Contas a receber de aluguéis (Nota 6.b)		15.218	0,49		14.659	0,48
Dividendos a Receber de FII		14	-		1	-
Outros valores a receber		835	0,03		463	0,02
Ativo não circulante		2.334.669	75,61		2.139.900	69,51
Realizável a longo prazo		2.844	0,09		-	-
Fundo de Reserva		2.844	0,09		-	-
Investimentos (Nota 6)						
Propriedade para investimentos		2.331.819	75,52		2.139.894	69,51
Imóveis acabados		2.115.229	68,50		2.045.890	66,46
Imóveis em construção		216.590	7,02		94.004	3,05
Adiantamento para futura compra de participação		6	-		6	-
TOTAL DO ATIVO		3.308.138	107,14		3.166.361	102,87
PASSIVO						
Passivo circulante		22.087	0,71		20.323	0,66
Encargos a pagar		22.087	0,71		20.323	0,66
Dividendos a pagar		20.055	0,65		17.459	0,57
Taxa de administração (Nota 15.a)		1.913	0,06		1.942	0,06
Fornecedores diversos		-	-		782	0,03
Outros valores a pagar		119	-		140	-
Passivo não circulante		198.766	6,43		67.883	2,21
Obrigação por emissão de CRI (Nota 7.b)		182.909	5,92		-	-
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 7.a)		15.579	0,50		66.754	2,17
Depósito em garantia de aluguel		278	0,01		1.129	0,04
TOTAL DO PASSIVO		220.853	7,14		88.206	2,87
PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Nota 10)		3.087.285	100,00		3.078.155	100,00
Cotas integralizadas		2.846.058	92,19		2.846.058	92,46
Custo de emissão de cotas		(51.829)	(1,68)		(51.829)	(1,68)
Lucros acumulados		913.781	29,60		677.350	22,01
Dividendos distribuídos		(620.725)	(20,11)		(393.424)	(12,78)
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		3.308.138	107,14		3.166.361	102,87

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.502.794/0001-85
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações do Resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

Composição dos Resultados dos Exercícios	2022	2021
Propriedades para investimento	152.316	193.763
Receita de aluguéis (Nota 6.c)	172.439	153.178
Ajuste a valor justo (Nota 6.b)	(13.599)	45.066
Despesas com manutenção e conservação	(410)	(1.714)
Condominio	(3.051)	(2.767)
Outras despesas	(3.063)	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária	106.739	92.216
Resultado de cotas de fundos imobiliários	11.532	45.726
Dividendos recebidos de FII	95.207	46.490
Outros ativos financeiros	5.898	10.427
Resultado de cotas de fundos de renda fixa	4.172	7.828
Resultado com operações compromissadas	1.726	2.599
Passivos Financeiros	(3.416)	7.828
Despesa com atualização monetária	(3.416)	7.828
Demais despesas	(25.106)	(26.185)
Taxa de administração e gestão (Nota 15.a)	(21.994)	(22.869)
Serviços técnicos especializados	(838)	(1.494)
Despesas tributárias	(855)	(810)
Honorários advocatícios	(199)	(781)
Despesas do sistema financeiro	(311)	(278)
Outras despesas/receitas	(909)	47
Resultado líquido dos exercícios	236.431	270.221

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.502.794/0001-85
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Custo de emissão	Lucros Acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020	2.126.058	(51.793)	209.647	2.283.912
Integralização de cotas (Nota 12.a)	720.000	-	-	720.000
(-) Custos diretamente relacionados à emissão de cotas (Nota 15.c)	-	(36)	-	(36)
Resultado líquido do exercício	-	-	270.221	270.221
Distribuição de resultados (Nota 13.a)	-	-	(195.942)	(195.942)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	2.846.058	(51.829)	283.926	3.078.155
Resultado líquido do exercício	-	-	236.431	236.431
Distribuição de resultados (Nota 13.a)	-	-	(227.301)	(227.301)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	2.846.058	(51.829)	293.056	3.087.285

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 26.502.794/0001-85
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações dos Fluxos de Caixa – Método Indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido dos exercícios	236.431	270.221
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
Ajuste a valor justo das propriedades para investimento	13.599	(45.066)
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	(4.172)	(7.828)
Resultado com cotas de fundos imobiliário	(11.532)	(45.726)
Total	234.326	171.601
Variação de ativos		
Fundos de Investimento renda fixa	5.732	428.997
Fundos de Investimento Imobiliário	6.242	(166.932)
Dividendos a receber	(13)	3.518
Fundo de Reserva	(2.844)	-
Outros valores a receber	(372)	387
Variação de passivos		
Dividendos a pagar	2.596	5.004
Taxa de administração	(29)	64
Fornecedores diversos	(782)	352
Outros valores a pagar	(21)	(1)
Depósito em garantia de aluguel	(851)	(277)
Caixa líquido das atividades operacionais	243.984	442.713
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Propriedades para investimento	(205.524)	(585.728)
Contas a receber de aluguéis	(559)	(1.469)
Obrigações com aquisição de propriedades para investimento	(51.175)	(80.039)
Adiantamento para futura compra de participação	-	10.599
Obrigação com CRI	182.909	-
Caixa líquido das atividades de investimento	(74.349)	(656.637)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	-	719.964
Cotas a emitir	-	(252.415)
Distribuição de rendimento para os cotistas	(227.301)	(195.942)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(227.301)	271.607
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(57.666)	57.683
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	57.683	-
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	17	57.683
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(57.666)	57.683

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

1. Contexto operacional

O XP Log Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi constituído em 18 de outubro de 2016 e iniciou suas atividades em 1º de junho de 2018 sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de dezembro de 2008, e alterações posteriores.

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, por meio de investimento de ao menos 2/3 do patrimônio líquido, direta, ou indiretamente em exploração comercial de empreendimentos preponderantemente na área de logística ou industrial, mediante a locação de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, não obstante, poderá buscar ganho de capital, conforme orientação do gestor, por meio de compra e venda de imóveis, cotas e/ou ações de sociedades de propósito específico detentores de direitos reais sobre imóveis. Adicionalmente, em caráter complementar, o Fundo poderá realizar investimentos em outros ativos financeiros.

O Fundo destina-se a exclusivamente a investidores em geral.

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

Os serviços de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo, controladoria e escrituração de cotas são prestados pela própria Administradora, ou por terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços por ela contratados como representante do Fundo, conforme facultado pelo artigo 29 da Instrução CVM Nº 472/08.

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 imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos

instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderãovir a ser diferentes dos estimados.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apuração do resultado

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

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

As operações compromissadas são registradas pelo valor de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos. Essas operações foram contratadas a taxas praticadas no mercado interbancário.

c) Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de fundos”.

As cotas de fundos de investimento negociadas em bolsa são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pela cotação diária de fechamento do último dia em que foram negociadas em bolsa de valores.

d) Contas a receber

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido, se aplicável, de atualização monetária e descontado

ao valor presente, em contra partida o resultado do período na rubrica “Receita de Aluguéis”.

Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita.

e) Provisão para Perdas

A administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva.

A Administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido.

Para créditos de um mesmo devedor, a perda deve ser mensurada sobre todo o fluxode caixa esperado desse devedor, levando em consideração a natureza da transaçãoe as características das garantias, tais como suficiência e liquidez.

A reversão da provisão por perdas anteriormente constituída deve ser feita desde que haja uma melhora na estimativa anterior de perdas de créditos esperadas.

f) Investimentos

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 rubricado resultado “Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo”.

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, usando taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor, riscos e prazo de

recebimento 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.

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

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

h) Fluxo de caixa

Para fins das Demonstrações dos Fluxos de Caixa o Fundo utiliza o método indireto.

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata.

3.1 Normas emitidas, mas não vigentes

A resolução emitida, mas ainda não vigentes até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, está descrita a seguir. A Administradora do Fundo pretende adotar essa resolução, se cabível, quando entrar em vigor:

Resolução	Emitida por	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	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	Esta Resolução entrará em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogará a atual Instrução CVM 472.

A Administradora do Fundo está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção da resolução especificada acima tenha impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Fundo após a sua aplicação e em exercícios futuros.

4. Caixa e equivalente de caixa

O caixa e equivalente de caixa estão representados por:

	31.12.2022	31.12.2021
Disponibilidades (1)	17	1
Aplicações Financeiras (2)	-	57.682
Total	17	57.683

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

(2) As aplicações financeiras estão representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais, sendo que em 2022 o Fundo finalizou o ano aplicando toda liquidez em Cotas de fundos de renda fixa, por isso o saldo zerado na coluna acima.

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

São títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado e estão representados por cotas de fundos de investimento em renda fixa.

Os fundos classificados como “Renda Fixa”, devem ter como principal fator de riscode sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos. O fundo classificado como "Renda Fixa” cuja política de investimento assegure que ao menos 95% do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos que acompanham, direta ou indiretamente, determinado índice de referência.

Em 31 de dezembro de 2022

Cotas de fundos de renda fixa	Quantidade	Valor de Custo	Valor Contábil
Bradesco FIC de FI RF Ref DI Federal Plus	7.763.195	38.602	51.313
Bradesco FIRF Ref DI Federal Extra	107.468	1.521	1.521
Bradesco Corporate FIRF Ref DI Federal Extra	887.293	5.866	5.866
Total	8.757.956	45.989	58.700

Em 31 de dezembro de 2021

Cotas de fundos de renda fixa	Quantidade	Valor de Custo	Valor Contábil
Bradesco FIC de FI RF Ref DI Federal Plus	1.714.044	10.119	10.130
Bradesco FIC de FI RF Ref DI Platinum	479.806	3.778	3.940
Bradesco FIC de FI RF Ref DI Supremo	27.146.775	30.616	32.074
Bradesco FICFI RF Ref DI Longo Prazo Ágata	52.815	1.002	1.053
Bradesco FIRF Ref DI Federal Extra	1.034.307	13.063	13.063
Total	30.427.747	58.578	60.260

b) Ativos financeiros de natureza imobiliária

São títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado e estão representados por cotas de fundos de investimento imobiliários.

Em 31 de dezembro de 2022

Cotas de Fundos	Notas	Quantidade	Valor de Custo	Valor Contábil
NE Logistic FII	(a)	438.700	423.700	686.736
GTLG11	(b)	1.900.000	190.000	190.000
LVBI11	(c)	18.721	2.391	1.929
VILG11	(e)	200.343	24.284	20.020
Total		2.557.764	640.375	898.685

Em 31 de dezembro de 2021

Cotas de Fundos	Notas	Quantidade	Valor de Custo	Valor Contábil
NE Logistic FII	(a)	438.700	423.700	673.871
GTLG11	(b)	1.900.000	190.000	190.000
LVBI11	(c)	18.721	2.391	1.930
SDIL11	(d)	70.771	5.838	6.448
VILG11	(e)	200.343	24.284	21.146
Total		2.628.535	646.213	893.395

(a) O NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário (NE Logistic FII) foi constituído em 30 de abril de 2018 e iniciou suas atividades em 30 de outubro de 2018 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O Fundo é destinado a investidores em geral, e tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, por meio de investimento em empreendimentos imobiliários localizados nos Estados de

Alagoas, Bahia, Ceará, Maranhão, Paraíba, Pernambuco, Piauí, Rio Grande do Norte e Sergipe, podendo adquirir, vender, construir, realizar melhorias, locar, e exercer efetivamente quaisquer diretos sobre esses imóveis, podendo ainda, direta ou indiretamente, por meio do investimento em ações ou cotas de sociedades de propósito específico imobiliária. Cabe mencionar que o NE Logistic FII investe atualmente em galpões logísticos em Cabo de Santo Agostinho/PE.

(b) O GTIS Brazil FII foi constituído em 13 de janeiro de 2020 sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas atividades em 03 de agosto de 2021, voltado a investidores em geral, possuí prazo de duração indeterminado. O objetivo do Fundo é proporcionar a obtenção de renda aos cotistas, mediante o investimento de ao menos 2/3 do patrimônio líquido, direta ou indiretamente em empreendimentos imobiliários do segmento logístico, localizados em território nacional, construídos para fins de geração de renda, com gestão ativa da carteira do Fundo pela administradora e pela GTIS.

(c) O Fundo de Investimento Imobiliário VBI Logístico administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e iniciou de suas atividades em novembro de 2018. O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis do segmento logístico ou industrial ("Imóveis Alvo"), bem como indiretamente, através de ações ou cotas de sociedades de propósito específico, cotas de fundos imobiliários e cotas de fundos de Investimento em participações.

(d) O Fundo SDI Logística Rio foi constituído sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 14 de novembro de 2012, sendo destinado aos investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como à fundos de investimento. O Fundo tem prazo de duração indeterminado e tem por objetivo principal a realização de investimentos em empreendimentos imobiliários no segmento de logística.

(e) O Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII é um fundo de investimento imobiliário, constituído em 13 de maio de 2016 e tendo realizado sua primeira integralização de cotas em 10 de dezembro de 2018. O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes a, no mínimo, 2/3 de seu patrimônio líquido em imóveis, prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis ou, ainda, pelo

investimento indireto em imóveis, mediante a aquisição de ativos imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos imóveis ou dos ativos imobiliários. A aquisição dos imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos imóveis, bem como pela eventual comercialização dos imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

6. Investimentos

a) Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 as propriedades para investimento adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

Propriedades para investimentos	2022	2021
Imóveis acabados	2.115.229	2.045.890
Imóveis em construção	216.590	94.004
	2.331.819	2.139.894

As propriedades para investimento – acabados e propriedades para investimento em construção são:

Em 31 de dezembro de 2022

Município	Valor de Custo	31.12.2021	Capex	Valor Justo	31.12.2022
Itapeva	72.109	77.200	122	(1.522)	75.800
Cachoeirinha	124.382	148.400	257	2.543	151.200
São José	178.221	169.800	173	8.327	178.300
Americana	68.400	71.500	115	1.285	72.900
Ribeirão Preto	53.561	59.600	577	2.023	62.200
Cajamar (i)	236.830	325.200	83	7.917	333.200
Cajamar Especulativo (ii)	336.573	368.300	-	(7.900)	360.400
Barueri	73.902	78.190	21	1.218	79.429
Santana de Parnaíba (iii)	99.490	101.400	73.101	(5.401)	169.100
Duque de Caxias (iv)	136.820	149.800	605	(205)	150.200
São Paulo (iv)	294.580	310.300	6.917	(18.817)	298.400
Seropédica (v)	186.200	186.200	967	(3.067)	184.100
Expansão Leroy (vi)	19.600	19.600	62.843	-	82.443
Minas Gerais (vii)	74.404	74.404	59.743	-	134.147
Total	1.955.072	2.139.894	205.524	(13.599)	2.331.819

Em 31 de dezembro de 2021

Município	Valor de Custo	31.12.2020	Capex	Valor Justo	31.12.2021
Itapeva	72.109	74.600	73	2.527	77.200
Cachoeirinha	124.382	136.200	258	11.942	148.400
São José	178.221	175.900	793	(6.893)	169.800
Americana	68.400	69.800	447	1.253	71.500
Ribeirão Preto	53.561	57.800	420	1.380	59.600
Cajamar (i)	236.830	319.000	276	5.924	325.200
Cajamar Especulativo (ii)	336.573	347.500	332	20.468	368.300
Barueri	73.902	76.500	(66)	1.756	78.190
Santana de Parnaíba (iii)	99.490	96.300	46	5.054	101.400
Duque de Caxias (iv)	136.820	155.500	2.825	(8.525)	149.800
São Paulo (iv)	294.580	-	-	15.720	310.300
Seropédica (v)	186.200	-	5.540	(5.540)	186.200
Expansão Leroy (vi)	19.600	-	-	-	19.600
Minas Gerais (vii)	74.404	-	-	-	74.404
Total	1.955.072	1.509.100	10.977	45.066	2.139.894

i. Cajamar

As obras do Centro de distribuição, locado a Leroy Merlin, localizado em Cajamar/SP foram concluídas em 2020.

No dia 21 de dezembro de 2018, o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compra e Venda com a Cajamar Investimentos Imobiliários Eireli (“Cajamar”) com o objetivo de adquirir a fração ideal de 39,50% dos imóveis objetos das matrículas 56.549 e 56.551 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí, onde será edificado o Centro de Distribuição ("CD"), com área construída de 110.163,0 m2, sobre o qual foi firmado contrato de locação atípico com prazo de 188 meses celebrado com a empresa Leroy Merlin. Na fração ideal de 39,50% dos imóveis foi construído 100,00% do CD, cuja totalidade dos créditos locatícios pertence ao Fundo. O investimento está registrado a valor justo considerando o fluxo de recebimentos dos aluguéis do contrato *built-to-suit* com a Leroy Merlin. O contrato de locação com a Leroy teve sua vigência iniciada em 01 de julho de 2020, quando a locatária passou a operar no CD e a locação se tornou devida.

Pela aquisição dos imóveis, o Fundo firmou compromisso de compra e venda em 21 de dezembro de 2018, com o pagamento de parte do contrato, a vista no montante de R$ 25.949 e o saldo restante de R$ 207.760 da seguinte forma: foi pago até 30 de abril de 2019 o valor de R$ 10.000 e os valores restantes foram pagos conforme cronograma

de desembolso relativo à execução das obras do centro de distribuição.

ii. Cajamar Especulativo

As obras do Centro de distribuição especulativo ("Cajamar Especulativo"), localizado em Cajamar/SP foram concluídas em junho de 2021.

No dia 16 de outubro de 2019, o Fundo celebrou Compromisso de Cessão de Direito Real de Aquisição com a Cajamar Investimentos Imobiliários Eireli e Cajamar II Investimentos Eireli cujo objeto é a aquisição da fração ideal de 55,0% dos imóveis localizados no Município de Cajamar/SP, objeto das matrículas sob nºs 56.549 e 56.551, ambas do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí – SP, onde serão edificados galpões logísticos ("CD"), com área construída estimada total de 125.717,00 m2, cujas obras estão em fase de conclusão, sendo que duas naves já foram entregues e as outras duas estão em fase final de obtenção do Habite-se.

Pela aquisição do segundo imóvel localizado no município de Cajamar Especulativo, o Fundo firmou compromisso de compra e venda, com o pagamento de parte do contrato, a vista no montante de R$ 28.386 e o saldo restante de R$ 308.187.

O Fundo celebrou o contrato de locação de imóvel urbano para fins não residenciais ("Contrato") com a Mobly Comércio Varejista Ltda., empresa com atuação no comércio varejista de móveis ("Mobly"), relativo aos Galpões G300 e G400 do Especulativo Cajamar em Cajamar/SP ("Imóvel"), com área bruta locável total de 70.238,30 m², e com prazo de vigência de 84 meses a partir de 1º de julho de 2021. O Contrato representa a ocupação de 56% da área total construída do empreendimento Especulativo Cajamar.

iii. Santana de Parnaíba

O Fundo celebrou em 23 de julho de 2020 a Escritura Pública de Compra e Venda, o Instrumento de Particular de Assunção de Obrigações e o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças com Vancorp Assessoria e Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.376.197/0001-11, e Dayan Participações e Investimentos Ltda., inscrita no CPF/ME sob o n° 083.202.618-21, por meio dos quais adquiriu (a) as unidades autônomas integrantes do Condomínio "Santana Business Park", situado na Estrada Tenente Marques, nº 1.818, Bairro "Sítio Santa Cruz", no Distrito, Município e Comarca de Santana de Parnaíba, com área construída total de 31.220,65 m² e (b) desde que superadas determinadas condições estabelecidas no âmbito do CVC, o imóvel com área total de superfície de 33.085,23 m²,

onde será edificado galpão com área construída total de 18.960,28 m² ("Imóvel Expansão" ou "Expansão SBP").

Os Imóveis estão 100% locados, nas modalidades típica e atípica, conforme o caso. Foi acordado entre as partes que o Fundo fará jus às receitas decorrentes dos aluguéis dos Imóveis desde o mês de junho de 2020 (relativos à competência maio de 2020). O preço total pago pelo Fundo para a aquisição dos Imóveis foi de R$ 95.452, sendo que o pagamento de parte do Preço correspondente a R$ 8.150 ("Valor Retido") será realizado pelo Fundo na forma acordada no termo. Nos termos do CVC, o Fundo se comprometeu a pagar o montante de R$ 56.880 pelo Imóvel Expansão, com preço ajustável conforme os termos do CVC, desde que superadas determinadas condições acordadas no referido instrumento, sendo que à época da lavratura da correspondente escritura de compra e venda e o pagamento do Preço Expansão, na forma acordada no CVC, será divulgado novo fato relevante pelo Fundo.

Pelo prazo de doze meses contados da data de lavratura da escritura de compra e venda do Imóvel Expansão, as vendedoras, como condição essencial do negócio, realizarão o pagamento, em favor do Fundo, de prêmio de locação correspondente a 12 parcelas mensais e sucessivas, equivalente a multiplicação entre R$ 21,0/m², atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, desde 23 de julho de 2020 até a data de lavratura da referida escritura ou 17 meses, o que ocorrer primeiro, e a área construída total do Imóvel Expansão, além de se responsabilizarem pelo pagamento de todos os encargos, taxas, despesas e tributos referente às áreas do Imóvel Expansão que eventualmente não estejam locadas para terceiros.

iv. Duque de Caxias e São Paulo

Em 31 de julho de 2020 o fundo celebrou com a HSI V Real Estate – Fundo de Investimento Em Participações Multiestratégia, inscrita no CNPJ sob o n.º 21.598.815/0001-94 a seguinte transação: (i) o Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças para a aquisição da totalidade das ações de emissão da Rec Log DDC Holding S.A (SPA RJ), inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 25.449.895/0001-77 e, por conseguinte, da totalidade das ações de emissão da Rec Log Duque de Caxias Empreendimentos S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 03.622.631/0001-30 de titularidade da Vendedora, sendo a REC DDC titular e legítima proprietária de 100% do capital social total e votante da REC Duque, e a REC Duque, por sua vez, atual proprietária de condomínio logístico, situado na Avenida OL-1, Loteamento International Business Park, Município de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, com área construída total de 57.033,52 m² (SYSLOG RJ) e (ii) o Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças para a aquisição da totalidade das ações de emissão

da Rec Log São Paulo Empreendimentos S.A. (SPA SP), inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 03.622.631/0001-30 de titularidade da Vendedora, sendo a REC Log SP legítima titular de direitos aquisitivos em relação à fração ideal de 68,18% do imóvel situado entre o km 26 + 175,35m e o km 25 + 759,35m da Rodovia Anhanguera, Distrito de Perus, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, com área de superfície de 393.038,89 m² que corresponderá a 83% da futura unidade autônoma do empreendimento imobiliário com destinação logística a ser construído pela REC Log SP, que deverá totalizar a área construída de 79.973,00 m2 (SYSLOG SP) , nos termos de escritura pública de promessa de permuta de bem imóvel com torna e outras avenças de 19 de dezembro de 2017, Livro 3833, fls. 277 / 237 do 6º Tabelião de Notas de São Paulo/SP.

O Fundo pagou o preço total de R$ 374.647 pela aquisição das SPEs da seguinte forma: (a) R$ 110.508 foram pagos em 31 de julho de 2020 no ato de assinatura dos contratos; b) R$ 10.570 em 03 de agosto de 2020; (c) R$ 197.915, após a superação de determinadas condições previstas no SPA SP e SPA RJ, a ser pago na data do fechamento da aquisição da Rec Log SP, estimada para 30 de maio de 2021; (d) R$ 20.000 a ser pago na data de Entrega Jurídica, estimada para 6 meses contados da data de fechamento da aquisição da Rec Log SP, nos termos do SPA SP; (e) R$ 9.234 em 13 parcelas consecutivas, sendo a primeira parcela devida em 5 dias úteis contados de 31 de julho de 2020, a segunda parcela devida no dia 20 de agosto de 2020 e as parcelas subsequentes serão devidas no mesmo dia dos meses subsequentes; e (f) R$ 26.418 em 13 parcelas consecutivas, sendo a primeira parcela devida em 5 Dias Úteis contados da data da Entrega Financeira, estimada para 60 dias contados da data de fechamento da aquisição da Rec Log SP, nos termos do SPA SP, e as parcelas subsequentes no mesmo dia dos meses subsequentes .

Além disso, foi acordado entre as partes que o Fundo fará jus às receitas: (a) dos aluguéis do Imóvel RJ desde maio de 2020, e que deverão ser pagas pela vendedora em até 5 dias úteis contados do envio de comunicação pelo Fundo à vendedora, informando a realização do protocolo dos atos societários das dissoluções das SPEs RJ; e (b) do prêmio de locação relativo ao Imóvel RJ, no montante total de R$ 14.600, a ser pago pela Vendedora em 19 parcelas consecutivas, sendo a primeira delas devida em 2 dias úteis contados do recebimento da primeira Parcela Mensal RJ , e as parcelas subsequentes serão devidas no mesmo dia dos meses subsequentes (“Prêmio de Locação RJ”); e, (c) do prêmio de locação relativo ao Imóvel SP, no montante total de R$ 26.418, a ser pago pela Vendedora em 13 parcelas consecutivas, sendo a primeira delas devida em 2 dias úteis contados do recebimento da primeira Parcela Mensal SP e as parcelas subsequentes serão devidas no mesmo dia dos meses subsequentes. Os prêmios de locação serão devidos independentemente da locação das áreas vagas dos

Imóveis.

O Fundo efetuará a dissolução das SPEs, com a transferência da propriedade direta dos Imóveis ao Fundo, sendo que com relação as SPEs do imóvel Syslog RJ o Fundo, com objetivo de tornar-se proprietário do domínio útil do Imóvel, dissolveu, liquidou e extinguiu a REC Duque e a REC DDC em 03 de agosto de 2020. Com o objetivo de tornar-se proprietário do domínio útil do Imóvel, o fundo dissolveu, liquidou e extinguiu a REC Duque e a REC DDC em 03 de agosto de 2020.

Conforme divulgado pela gestora do fundo, por meio do relatório gerencial de dezembro de 2021, publicado na CVM em 07/01/2022, quando de sua aquisição, o Syslog RJ apresentava uma taxa de vacância de 74%, equivalente a 42.230 m² de ABL de um total de 57.034 m². Apesar dos desafios relacionados à localização, principalmente no que tange à disponibilidade de áreas para locação em empreendimentos equivalentes, o time de gestão do Fundo, contando com seus parceiros, aprofundou seu entendimento sobre o perfil do produto (vantagens e deficiências) e de seu público-alvo com vistas a delinear estratégias de diferenciação que resultassem no incremento da demanda e, por conseguinte, no aumento da taxa de conversão do imóvel. Dentre as medidas adotadas, destacam-se os investimentos realizados para implementação de um refeitório e de uma área de descompressão dentro do condomínio, bem como a contratação de transporte que permitisse a locomoção segura de seus usuários entre pontos estratégicos nas proximidades (ponto de ônibus situado à beira da Rod. Washington Luiz e Caxias Shopping), respeitando todas as medidas de prevenção ao COVID-19 exigidas/recomendadas pelo Ministério da Saúde e demais órgãos reguladores. Tais ações, em um curto espaço de tempo, despertaram o interesse de diversas companhias e viabilizaram a ampliação da ocupação do imóvel. Em 31 de dezembro de 2022 a área vaga corresponde 22.056 m², porém conforme Fato Relevante publicado no dia 03 de agosto de 2020 o fundo fez jus a Prêmio de Locação até fevereiro de 2022.

Em 04 de março de 2021, o Fundo publicou fato relevante para informar o mercado sobre a formalização dos aditamentos dos SPAs do Imóvel RJ (Syslog RJ - Duque de Caxias/RJ), e do Imóvel SP (Syslog SP - São Paulo/SP), no qual disciplinou o pagamento, na mesma data, de parte do preço de aquisição no valor de R$ 187.885 e o recebimento pelo Fundo de Prêmios Adicionais.

As obras do Syslog SP foram finalizadas e entregues em outubro de 2021, sendo que em 16 de setembro de 2021 o Fundo divulgou Fato Relevante para divulgar que celebrou o Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Bem Imóvel Para Fins Não Residenciais (“Contrato”), com a Mercado Envios Serviços de Logística Ltda.

("Locatária" ou "Mercado Livre"), relativo a 76.853,00 m² (setenta e seis mil, oitocentos e cinquenta e três metros quadrados), tendo em vista que parte do mezanino não será objeto do Contrato, com prazo de vigência de 60 (sessenta) meses contados da data de emissão do "Habite-se".

v. Seropédica

Em 18 de maio de 2021, o Fundo celebrou a Escritura Pública de Compra e Venda ("ECV") com Golgi Fundo de Investimento Imobiliário – FII, ("Vendedor"), por meio do qual adquiriu a totalidade dos armazéns 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 do Galpão 1 e dos Armazéns 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 do Galpão 2, integrantes do empreendimento denominado Golgi Seropédica Condomínio Logístico ("Golgi Seropédica"), localizado na Cidade de Seropédica, Estado do Rio de Janeiro, objeto das matrículas 2.737, 2.738, 2.763, 2.764, 2.765, 2.766, 2.767, 2.768, 2.769, 2.770, 2.739, 2.740, 2.771, 2.772, 2.773, 2.774 e 2.741, todas do 2º RGI/Seropédica e com área construída total de 82.048,99 m². O preço pago pelo Fundo, sem considerar ITBI e custos de registros, para a aquisição dos Imóveis, foi de R$ 186.200, pago na data da assinatura do contrato.

vi. Expansão Leroy

Conforme 5º aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação na Modalidade "Built To Suit" e Outras Avenças, celebrado em 22 de junho de 2021, o Fundo celebrou com a Cajamar Investimentos Imobiliários Eireli, com sede na cidade de São Paulo, ("Cajamar") e Cajamar II Investimentos Eireli, o Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Fração Ideal de Imóvel e Outras Avenças ("Transação") para aquisição da fração ideal de 5,5% do imóvel objeto da matrícula nº 171.139 do 2º Registro de Imóveis de Jundiaí/SP ("Imóvel"), em decorrência do exercício, pela Leroy Merlin ("Locatária"), do direito de expansão, para acréscimo da área construída em aproximadamente 21.348,77 m² no complexo logístico ocupado pela Locatária em Cajamar ("Área de Expansão" ou "Expansão Leroy").

O Fundo pagará o preço total de R$ 80.070 pela aquisição da área de expansão da seguinte forma: (a) o valor de R$ 15.935 foi pago na data da assinatura do contrato, pelo Fundo ("Sinal"); (b) o valor de R$ 62.325("2ª Parcela do Preço") será pago após a verificação mensal da manutenção de certas condições precedentes, em parcelas mensais e consecutivas, não reajustáveis; e (c) o valor de R$ 1.809.807,73 ("3ª Parcela do Preço") será pago em até 5 dias úteis contados do cumprimento de condições precedentes pactuadas entre as partes, incluindo, sem limitação, a celebração do termo de aceite definitivo das obras da Área de Expansão.

A expansão foi concluída no final de dezembro e o primeiro aluguel base caixa foi recebido pelo Fundo em fevereiro de 2023.

vii. Minas Gerais

Em 20 de maio de 2021, o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Frações Ideais de Imóveis e Outras Avenças, com Extrema I 60 Log Desenvolvimento Imobiliário Ltda., ("Vendedora"), cujo o objeto é a aquisição da fração ideal de 64,20% de cada um dos imóveis objeto das matrículas nºs 17.033, 23.435 e 22.333 do Serviço Registral Imobiliário de Extrema/MG ("Especulativo Extrema"), localizados no bairro dos Tenentes no Município de Extrema/MG, que possuirão área construída total estimada de 77.351 m². O preço pago pelo Fundo para a aquisição dos Imóveis será de R$ 169.817. O Preço Total de Aquisição será pago pelo Fundo à Vendedora da seguinte forma: (a) o valor de R$ 46.417 foi pago na data da assinatura do contrato pelo Fundo ("Sinal"); (b) o valor de R$ 123.400 ("saldo remanescente") será pago após o cumprimento de certas condições pactuadas entre as partes nos documentos da transação.

b) Método de determinação do valor justo

O Fundo contratou a Colliers Internacional do Brasil para a elaboração do laudo de avaliação das propriedades para investimento. A Colliers é uma empresa líder em serviços profissionais diversificados e gestão de investimentos. Há mais de 27 anos, com liderança experiente para prestar consultoria especializada em imóveis e investimentos.

O método adotado foi o da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e que teve como data-base 31 de outubro de 2022. Neste método receitas e despesas são estimadas e um fluxo decaixa é projetado atualizado por uma taxa mínima de atratividade. O valor presente estimado da propriedade é o valor do fluxo de caixa futuro descontado pela menor taxa de retorno atrativo. As taxas foram calculadas de acordo com opções de investimentos no segmento e o risco de negócio de cada empreendimento.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o Fundo teve um resultado com ajuste a valor de justo de (R$13.599) e R$ R$45.066, respectivamente.

c) Contas a receber de aluguéis

Em 06 de dezembro de 2022, o Fundo publicou o fato relevante para informar o

mercado que celebrou o Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais Com Condições Suspensivas com a SCALA DATA CENTERS S.A., empresa com atuação no segmento de data centers, relativo aos módulos 09, 11 e 12 do condomínio logístico WT Technology Park II, localizado no município de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Ceci, nº 1.649, Tamboré, com área bruta locável total de titularidade do Fundo de 6.993,21 m² e com prazo de vigência de 264 meses a partir de 30 de novembro de 2022.

Com a assinatura do Contrato, a ocupação do Imóvel aumentou de 71,6% para 100,0% sendo certo que, na hipótese de denúncia antecipada ou não renovação dos contratos de locação vigentes sobre as demais áreas do WT Technology Park II (módulos 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 10), o Contrato passará a vigorar automaticamente sobre as referidas áreas nos mesmos termos e condições dos módulos 09, 11 e 12, observado que o prazo de vigência será limitado a 30 de novembro de 2044.

Em concomitância, o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Opção de Compra e de Opção de Venda de Fração Ideal de Imóvel com a Locatária para a alienação da totalidade da sua participação no Imóvel. O valor de exercício da Opção é de R$ 108.593, atualizado monetariamente pela variação acumulada e positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA") a partir desta data.

Em 04 de outubro de 2022, o Fundo publicou o fato relevante para informar o mercado que celebrou o Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais com a MMC Soluções em Logística Ltda., empresa prestadora de serviços logísticos, relativo ao módulo C5, do condomínio logístico Syslog Galeão, localizado em Duque de Caxias/RJ ("Imóvel"), com área bruta locável ("ABL") total de 3.000,43 m² e com prazo de vigência de 60 meses a partir de 01 de outubro de 2022.

Em concomitância à locação supra, o Fundo comunicou a celebração do Termo de Rescisão de Contrato de Locação de Imóvel para Fins Não Residenciais com a FACI.LY Soluções E Tecnologia LTDA., referente aos módulos A3 e A4, do condomínio logístico Syslog Galeão, localizado em Duque de Caxias/RJ, com ABL de 14.035,86.

Em 29 de setembro de 2022 o Fundo publicou o fato relevante para informar o mercado que celebrou contrato de locação de imóvel com a empresa ID do Brasil Logística LTDA com prazo de vigência de 63 meses a contar de 01 de outubro de 2022, referente a 23.405,93m² de Area Bruta Locável ("ABL") do Especulativo Extrema, do qual o Fundo é promitente comprador de 64,20%, situado no município de Extrema, Estado de Minas Gerais, com endereço na Estrada Municipal Luiz Lopes Neto 728, bairro dos Tenentes, nos termos do Fato Relevante divulgado em 20 de maio de 2021. Esta locação

representa 30,26% da ABL total do empreendimento, sendo certo que a ABL objeto da locação será entregue em 1º de outubro de 2022. A expectativa é que o restante do empreendimento seja entregue até o final do primeiro trimestre de 2023.

Nos dias 05 e 23 de setembro de 2022 o Fundo publicou o fato relevante para informar o mercado que celebrou o contrato de locação o Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais com empresa prestadora de serviços de logística, relativo aos módulos 2 e 3, do condomínio Especulativo Cajamar, localizado na Rod. dos Bandeirantes, km 38, em Cajamar/SP, com área bruta locável total de 27.361,90 m² e com prazo de vigência de 36 meses a partir de 22 de setembro de 2022.

O valor total dos aluguéis a receber dos imóveis em 31 de dezembro de 2022 e 2021 totalizam R$ 15.218 e R$ 14.659, respectivamente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a receita total de aluguéis foi de R$ 172.439 (R$ 153.178 em 2021).

d) Provisão para perdas - Aluguel

Os créditos referentes a receita de aluguel de unidades das propriedades de investimento são avaliados em bases coletivas e com base na metodologia "*Lifetime expected credit loss*", que a administradora utiliza o modelo de "*aging list*", utilizando informações sobre pagamentos vencidos para determinar se houve aumentos significativos no risco de crédito desde o reconhecimento inicial.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a administradora não atribuiu provisão do valor do contas a receber em função de não haver da inadimplência nos contratos de aluguel.

7. Passivos financeiros de natureza imobiliária

a. Obrigações por aquisição de imóveis

Conforme descrito na Nota explicativa nº 6.a, o Fundo firmou contratos de compra e venda dos imóveis adquiridos, geraram obrigações pela aquisição dos imóveis. A movimentação do exercício foi a seguinte:

Movimentação	31.12.2022	31.12.2021
Saldo inicial	66.754	146.793
Aquisição de imóveis	-	54.765
Pagamento das parcelas	(51.175)	(134.804)
Saldo Final	15.579	66.754

b. Obrigações com CRI

Em 02 de setembro de 2022, o Fundo realizou a cessão de créditos para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários com lastro no contrato de locação atípico da Leroy Merlin ("CRIs"), em duas séries: (i) a primeira série no montante de R$ 60.000, corrigido pela variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescido de uma sobretaxa equivalente a 7,15% a.a., com carência de amortização durante os 12 primeiros meses, após o referido período de carência, a amortização será mensal, e prazo de 60 meses contados da data de emissão; e (ii) a segunda série no montante de R$ 120.000 corrigido pela variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescido de uma sobretaxa equivalente a 7,25% a.a., com carência de amortização, juros remuneratórios e demais encargos financeiros durante os 12 primeiros meses, após o referido período de carência, a amortização e os juros remuneratórios serão mensais, e prazo de 163 meses contados da data de emissão.

A liquidação financeira dos CRIs ocorrerá em três tranches, sendo certo que (i) a 1ª tranche no valor de R$ 120.000 foi liquidada na data de 02 de setembro de 2022, (ii) a 2ª tranche no valor de R$ 30.000 será liquidada em até 30 dias corridos contatos da data de 02 de setembro de 2022 (iii) a 3ª tranche no valor de R$ 30.000 será liquidada em até 60 dias corridos contados a partir de 02 de setembro de 2022.

Os recursos provenientes da emissão de CRIs serão destinados para: (i) pagamento de parte do Preço de Aquisição dos imóveis que estão em construção (Expansão Leroy Merlin e Especulativo Extrema/MG); (ii) aquisição do Imóvel Expansão do Condomínio "Santana Business Park", nos termos do Fato Relevante Publicado em 23 de julho de 2020, e que quando concluída será tempestivamente comunicada; e (iii) composição de caixa com vistas a manutenção e conservação dos imóveis integrantes da carteira do Fundo.

Segue características das obrigações que o Fundo detém:

Obrigações	Saldo Devedor 30.12.2022	Prazo	Início	Vencimento	Periodicidade De pagamento
CRI 68º – Série I (22G1234007)	60.123	5 anos	09/2022	08/2027	Mensal
CRI 68 º– Série II (22G1234008)	122.786	13,6 anos	09/2022	03/2023	Em carência
	182.909				

A série I conta com carência de amortização durante os 12 primeiros meses, sendo que após o referido período de carência, a amortização será mensal.

A série I conta com carência de amortização, juros remuneratórios e demais encargos financeiros durante os 12 primeiros meses, após o referido período de carência, a amortização e os juros remuneratórios serão mensais.

Os certificados de recebíveis imobiliários da série I e II da 68ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, estão lastreados nos Direitos Creditórios Imobiliários, decorrentes do Contrato de Locação e representados integralmente por CCI.

8. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de risco

Mercado
Os outros ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo. As variaçõesde preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenhamestáveis. Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venhama ter, os outros ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

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

integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos e/ou a ocupação dos seus imóveis.

Liquidez

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Riscos Regulatórios

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

b) Controles relacionados aos riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo administrador e pelo gestor na implantação da política de investimento descrita no regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo.

9. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o Fundo não operou com derivativos.

10. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das cotas. As cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo.

Todas as cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Em 31 de dezembro de 2022, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 27.101.061 (Em 2021: 27.101.061) cotas escriturais, cujo valor unitário é de R$ 113,917482 (Em 2021: 113,580617), totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas.

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercício	Rentabilidade (%)	Valor da cota	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31.12.2022	7,97%	113,917482	3.081.437
Exercício findo em 31.12.2021	9,30%	113,580617	2.918.724

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

12. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

Na emissão de novas cotas, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação

da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do capital autorizado, caberá ao gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral, conforme recomendação do gestor.

No caso de emissão de novas cotas, será assegurado aos atuais cotistas o direito de preferência.

A subscrição das cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva oferta. As cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo administrador. As cotas serão integralizadas nos critérios estabelecidos nos documentos da Oferta, podendo haver a integralização a prazo.

O Fundo realizou a oferta primária de cotas da 4ª emissão de cotas do Fundo, sob regime de esforços restritos de distribuição. A oferta foi encerrada em 01 de julho de 2020 por meio da qual foram subscritas e integralizadas 5.487.973 cotas e o valor total subscrito foi de 600.609.

O Fundo realizou a oferta primária de cotas da 5ª emissão de cotas do Fundo, sob o regime de esforços restritos de distribuição, de 6.343.612 cotas, pelo valor unitário de R$ 113,50, perfazendo o montante total de R$ 720.000, já considerando o lote adicional, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme. A oferta, destinada a investidores profissionais, foi encerrada em 26 de janeiro de 2021, tendo sido subscritas e integralizadas 6.343.612 cotas. Não houve a necessidade de cancelamento e/ou exercício de retratação. A partir de fevereiro de 2021 as cotas serão convertidas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não foram integralizadas novas cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram integralizadas ao todo 6.343.612 cotas, totalizando o valor de R$ 720.000.

b) Amortizações e resgates de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução nº CVM 472/08, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

As cotas poderão ser amortizadas, a critério do administrador sob única e exclusiva orientação do gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos.

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve amortização de cotas.

c) Negociação de cotas

As cotas somente poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pela B3, conforme escolhido pelo administrador. Fica vedada a negociação de fração das cotas.

13. Política de 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.

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

O Fundo poderá, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

a) Demonstrativo do cálculo dos rendimentos

	2022	2021
	Financeiro	Financeiro
Propriedades para investimento:		
(+) Receitas com ativos imobiliários	166.417	212.881
(=) Resultado líquido de imóveis para renda	166.417	212.881

Ativos imobiliários representados por ("TVM"):		
(+/-) Cotas de fundos imobiliários	85.930	7.998
(=) Resultado líquido de ativos imobiliários	85.930	7.998
Recursos mantidos p/ as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	4.284	5.279
(=) Resultado líquido dos recursos para liquidez	4.284	5.279
Outras receitas/despesas		
(-) Despesa de taxa de administração e gestão	(23.680)	(23.003)
(-) Serviços técnicos especializados	(552)	(5.579)
(-) Despesas tributárias	(1.227)	(18)
(-) Despesas jurídicas	(199)	-
(+) Outras despesas	(938)	(1.341)
(=) Total de outras receitas/despesas	(26.597)	(29.941)
(=) Resultado contábil/financeiro líquido	230.034	196.217
Rendimentos pagos	(207.246)	(178.169)
Dividendos declarados e pagos até o 15o dia do mês subsequente	(20.055)	(17.459)
Total distribuído	(227.301)	(195.628)
% distribuído atendendo aos 95% de lucro caixa	98,81%	99,70%

b) Rendimentos declarados por cota e pagos no mês subsequente

Data	Valor distribuído	Quantidade cotas	Valor do provento por cota
31/01/2022	17.345	27.101.061	0,64
28/02/2022	17.887	27.101.061	0,66
31/03/2022	17.887	27.101.061	0,66
30/04/2022	17.887	27.101.061	0,66
31/05/2022	18.429	27.101.061	0,68
30/06/2022	18.971	27.101.061	0,70
31/07/2022	19.513	27.101.061	0,72
31/08/2022	19.513	27.101.061	0,72
30/09/2022	19.962	27.101.061	0,74
31/10/2022	20.055	27.101.061	0,74
30/11/2022	19.799	27.101.061	0,74
31/12/2022	20.055	27.101.061	0,74

14. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	XP Vista Asset Management Ltda
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

Os títulos públicos federais e os títulos representativos das operações compromissadas são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – Selic.

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

15. Encargos do fundo

a) Taxa de administração e gestão

O Fundo pagará, pela prestação de administração, custódia, escrituração, controladoria de ativos e passivo e gestão, uma remuneração conforme demonstrada abaixo, sendo assegurado um valor mínimo mensal de R$ 25.

Patrimônio líquido – (em reais)	Taxa de administração
Até R$ 500.000.000,00	0,95% a.a.
De R$ 500.000.00,01 a R$ 1.000.000.000,00	0,85% a.a.
Acima de R$ 1.000.000.000,01	0,75% a.a.

Os valores base da tabela acima serão atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA. As alíquotas incidirão respectivamente sobre os valores identificados nas tranches, conforme elencadas na tabela acima, em regra de cascata.

A Taxa de administração será apropriada e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, as despesas com taxa de administração e gestão foram de R$ 21.994 (R$22.869 em 2021).

b) Taxa de performance

O Gestor fará jus a uma taxa de performance correspondente a 20% da rentabilidade do valor total integralizado de cotas do Fundo, já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo Fundo, que exceder a variação acumulada do IPCA, acrescido de um *spread* de 6%. A taxa de performance será paga ao gestor sempre que houver amortização de cotas, desde que o valor total integralizado de cotas, corrigido pela variação do IPCA, acrescido de um *spread* de 6%, tenha sido totalmente restituído aos cotistas por meio de amortizações ou pagamentos.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve despesas de taxa de performance.

c) Taxa de distribuição

A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do administrador em conjunto com o gestor, cobrar a taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das cotas no ato da subscrição primária das cotas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, as de despesa para a distribuição/ofertas de cotas ao mercado foram de R$ 0 e R$ R$ 36, respectivamente.

O Fundo não tem taxa de saída.

d) Encargos debitado ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R$ 3.081.437 (R$ 2.918.274 em 2021) foram os seguintes:

	31.12.2022		31.12.2021	
Demais despesas	Valor	(%) PL médio	Valor	(%) PL médio
Taxa de administração	(21.994)	0,71%	(22.337)	0,77%
Serviços técnicos especializados	(838)	0,03%	(1.494)	0,05%
Despesas tributárias	(855)	0,03%	(810)	0,03%
Honorários advocatícios	(199)	0,01%	(781)	0,03%
Taxa de gestão	-	0,01%	(532)	0,02%
Despesas do sistema financeiro	(311)	0,03%	(278)	0,01%
Outras despesas/receitas	(909)	0,71%	47	-

Total	(25.106)	0,81%	(26.185)	0,90%

16. Alterações no regulamento

A assembleia Geral Ordinária realizada em 25 de abril de 2022 aprovou as contas e demonstrações contábeis do Fundo, devidamente acompanhadas do parecer do auditor Independente, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

A assembleia Geral Ordinária realizada em 14 de maio de 2021 aprovou as contas e demonstrações contábeis do Fundo, devidamente acompanhadas do parecer do auditor Independente, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020.

17. Política de divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação diária do valor da cota, patrimônio líquido, volume de aplicação e volume de resgate, através do site eletrônico da CVM, o envio de extrato mensal a cotistas, por correio e e-mail, e a disponibilização aos cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da administradora. Adicionalmente, a administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

O código de negociação na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, é XPLG11.Tabela de valores praticados em bolsa em 2022 e 2021.

Exercício findo em 31.12.2022				Exercício findo em 31.12.2021			
Data	Cotação	Mínima	Máxima	Data	Cotação	Mínima	Máxima
31.12.2022	99,08	97,6	99,37	31.12.2021	124,00	121,42	124,25
30.11.2022	100,95	98,94	100,97	30.11.2021	127,80	127,79	129,37
29.10.2022	108,1	107,01	108,21	29.10.2021	129,00	125,34	130,59
30.09.2022	110,42	108	110,42	30.09.2021	135,00	129,16	135,00
31.08.2022	108,19	107,9	108,31	31.08.2021	126,82	126,50	130,02
30.07.2022	97,83	96,93	98,00	30.07.2021	126,05	126,05	127,96
30.06.2022	93,7	93,54	94,35	30.06.2021	129,97	123,70	129,97
31.05.2022	95,59	95,02	96,00	31.05.2021	115,00	114,47	115,54
30.04.2022	97,95	97,91	98,90	30.04.2021	112,48	108,81	113,49
31.03.2022	97,85	97,57	97,97	31.03.2021	104,60	104,35	109,95
22.02.2022	92,04	91,12	92,45	26.02.2021	129,00	128,02	130,00
31.01.2022	98,59	98,01	99,50	29.01.2021	135,50	134,37	137,20

A divulgação de informações relativas ao Fundo é feita de acordo com a legislação em vigor.

18. Legislação tributária

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

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

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

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de Investimento Imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

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

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer beneficiário,

inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

19. Outros serviços prestados pelo auditor independente

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

20. Demandas judiciais

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

21. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 15, o Fundo possui as seguintes transações:

a) Depósito bancário

O Fundo efetua movimentação financeira em conta corrente mantida junto a administradora. O saldo em 31 de dezembro 2022 era de R$ 17 (R$1 em 31 de dezembro de 2021).

22. Eventos Subsequentes

Em 13 de fevereiro de 2023, o Fundo publicou o fato relevante para informar o mercado que celebrou o contrato de locação com empresa do segmento de comércio varejista com prazo de vigência de 60 meses a contar de 10 de fevereiro de 2023, referente a 36.264,98 m² de Area Bruta Locável ("ABL") do Especulativo Extrema, do qual o Fundo é promitente comprador de 64,20%, situado no município de Extrema, Estado de Minas Gerais, com endereço na Estrada Municipal Luiz Lopes Neto, nº 728, bairro dos Tenentes, nos termos do Fato Relevante divulgado em 20 de maio de 2021, em sequência também do Fato Relevante divulgado em 29 de setembro de 2022. Esta locação representa aproximadamente 46,9% da ABL total do empreendimento, sendo certo que a data de início do prazo locatício é 10 de fevereiro de 2023.

Em 13 de março de 2023, o Fundo divulgou comunicado ao mercado acerca do contrato de locação celebrado com a Americanas S.A. relativo ao Condomínio Golgi Seropédica, localizado na cidade de Seropédica, estado do Rio de Janeiro. O comunicado informou o recebimento da totalidade do aluguel do mês de competência de fevereiro de 2023 e com vencimento em março de 2023, situação de adimplência que permanece inalterada até esta data. As análises efetuadas pela Gestora não demonstram impactos significativos no recebimento dos fluxos de caixa previstos para o Fundo em decorrência deste contrato específico, adicionalmente, devido a suas características e especificações técnicas de alto padrão, o imóvel possui plenas condições de reinserção no mercado, que caso seja necessário.

23. Diretor e contador

Eric Hayashida Diretor	Igor de Carvalho Pimenta Fernandes Contador CRC RJ - 124459/O

******