Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 36.445.587/0001-90)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstrações financeiras do período de 28 de maio de 2021 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2021 e Relatório dos auditores independentes

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras **3**

Balanço patrimonial **8**

Demonstração do resultado **9**

Demonstração das mutações do patrimônio líquido **10**

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) **11**

Notas explicativas às demonstrações financeiras **12**

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (21) 2207-9400
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administradora do
Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo - SP

Opinião
Examinamos as demonstrações financeiras do Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 28 de maio de 2021 ("data de início das operações") a 31 de dezembro de 2021, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2021, e o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 28 de maio de 2021 a 31 de dezembro de 2021, 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 intitulada "Responsabilidades dos auditores 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.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Principais assuntos de auditoria
Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período. 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.

Valor justo das propriedades para investimento (Nota Explicativa n° 7)
O Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento, que são mensurados pelo seu valor justo determinado com base em laudo de avaliação econômico-financeira, elaborado por avaliador externo, que utiliza, entre outros, dados e premissas relevantes, tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função de a determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses investimentos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico-financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto
Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- Obtenção do entendimento dos controles internos relacionados à elaboração, avaliação e aprovação dos laudos de avaliação utilizados para o registro e atualização da estimativa do valor justo dos ativos classificados como propriedades para investimento;

- Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos, tais como taxa de capitalização e taxa de desconto;

- Análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e

- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados para a mensuração das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período de 28 de maio de 2021 a 31 de dezembro de 2021.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Reconhecimento de receita dos contratos de locação de imóveis (Nota explicativa nº 5)

Os contratos de locação de imóveis correspondem a uma parcela relevante do resultado do Fundo, representando 100% das receitas geradas com propriedades para investimento. Os cálculos das receitas com locação contém particularidades contratuais, especificamente no que se refere a taxas de correção anuais, carência, penalidades, multas, período de fluência e valores mensais definidos, sendo a receita reconhecida ao longo do prazo contratual, independente do prazo de recebimento. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o patrimônio líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- Análise dos contratos de aluguel, em base amostral, e comparação dos dados/informações utilizados pela Administradora do Fundo para mensuração da receita;
- Recálculo da receita com aluguéis, considerando as especificidades contratuais;
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo, incluindo a análise da aderência às políticas contábeis para o reconhecimento de receitas.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis o saldo de receita com contratos de locação de imóveis, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período de 28 de maio de 2021 a 31 de dezembro de 2021.

Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando e 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 pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

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

  Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas, a razoabilidade das estimativas contábeis e as respectivas divulgações feitas pela Administradora.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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 a Administradora 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 à Administradora 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.

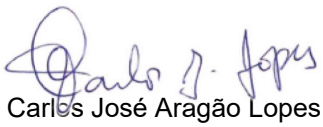
KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administradora, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período 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.

Rio de Janeiro, 30 de março de 2022

KPMG Auditores Independentes
CRC SP-014428/O-6 F-RJ



Carlos José Aragão Lopes
Contador CRC RJ-109341/O-5

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 36.445.587/0001-90
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021

Em milhares de Reais

Ativo	**Nota**	**31/12/2021**	**% PL**
Circulante			
Caixas e equivalentes de caixa			
Disponibilidades	**4**	1	0,00%
Cotas de fundos de renda fixa	**4**	33.321	12,78%
Aplicações financeiras			
De natureza imobiliária			
Cotas de fundos imobiliários	**6**	7.932	3,04%
Contas a receber			
Aluguéis a receber	**5**	1.613	0,62%
Total do ativo circulante		**42.867**	**16,44%**
Não Circulante			
Realizável ao longo prazo			
Aplicações financeiras			
De natureza imobiliária			
Ações de companhias fechadas	**7.1**	29.208	11,20%
Investimento			
Propriedades para investimento			
Imóveis acabados	**7**	310.088	118,89%
Total do ativo não circulante		**339.296**	**130,09%**
Total do ativo		**382.163**	**146,53%**

Passivo	**Nota**	**31/12/2021**	**% PL**
	10		
Circulante			
Rendimentos a distribuir	**11**	1.913	0,73%
Impostos e contribuições a recolher		43	0,02%
Taxa de administração e gestão	**12 e 17**	221	0,08%
Auditoria e custódia		76	0,03%
Provisões e contas a pagar		2	0,00%
Negociação e intermediação de valores		321	0,12%
Obrigações por securitizações de recebíveis	**8.b**	3.958	1,52%
Total do passivo circulante		**6.534**	**2,50%**
Não Circulante			
Exigível ao longo prazo			
Obrigações por aquisição de imóveis	**8.a**	12.000	4,60%
Obrigações por securitizações de recebíveis	**8.b**	102.968	39,48%
(-) Custos de estruturação de securitizações de recebíveis		(148)	-0,06%
Total do passivo não circulante		**114.820**	**44,02%**
Total do passivo		**121.354**	**46,52%**
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas	**10**	269.462	103,32%
Gastos com colocação de cotas	**10**	(10.509)	-4,03%
Distribuição de rendimentos a cotistas	**11**	(12.719)	-4,88%
Lucros (prejuízos) acumulados		14.575	5,59%
Total do patrimônio líquido	**10**	**260.809**	**100,00%**
Total do passivo e do patrimônio líquido		**382.163**	**146,52%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 36.445.587/0001-90
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração do resultado do período de 28 de maio de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 202

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

	Nota	31/12/2021
Receitas de propriedades para investimento		
Receitas de aluguéis	**5**	14.721
		14.721
Propriedades para investimento		
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	**7**	7.060
		7.060
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis		
Despesas de captação com securitizações		(4)
Despesas de atualização monetária por obrigações com captação de recursos	**8.b**	(8.379)
		(8.383)
Resultado líquido de propriedades para investimento		**13.398**
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)		305
Resultados em transações de cotas de fundos imobiliários (FII)	**6**	(269)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	**6**	458
Despesas de IR sobre cotas de fundos imobiliários (FII)		(43)
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	**7.1**	1.997
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	**7.1**	(616)
		1.832
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**15.230**
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundos de renda fixa		1.681
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(400)
		1.281
Receitas (despesas) operacionais		
Despesa de consultoria		(259)
Despesas de auditoria e custódia		(97)
Taxa de administração e gestão	**12 e 17**	(1.461)
Taxa de fiscalização da CVM		(18)
Outras receitas (despesas) operacionais		(100)
		(1.936)
Lucro líquido do período		**14.575**
Quantidade de cotas em circulação		**2.694.622**
Lucro por cota - R$		**5,41**
Valor patrimonial da cota - R$		**96,79**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.445.587/0001-90
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 28 de maio de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Início das atividades em 28 de maio de 2021						
Cotas de investimentos integralizadas	**10**	269.462	-	-	-	269.462
Gastos com colocação de cotas	**10**	**-**	(10.509)	-		(10.509)
Lucro líquido do período		-	-	-	14.575	14.575
Distribuição de rendimentos	**11**	-	-	(12.719)	-	(12.719)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		**269.462**	**(10.509)**	**(12.719)**	**14.575**	**260.809**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 36.445.587/0001-90
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do período de 28 de maio de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021

Em milhares de Reais

	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de receitas de aluguéis	13.108
Rendimentos de cotas renda fixa	1.681
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(21)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(1.240)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(18)
Pagamento de despesas de consultoria	(259)
Pagamentos diversos	(104)
Ppagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(400)
Caixa líquido das atividades operacionais	**12.747**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de cotas de fundos imobiliários - FIIs	(13.491)
Resgate de cotas de fundos imobiliários - FIIs	5.748
Aquisição de ações de companhias fechadas	(15.929)
Aumento de capital de companhias fechadas	(13.700)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	305
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	1.997
Aquisição de imóveis para renda	(187.125)
Custos incrementais de imóveis para renda	(3.903)
Custos incrementais para aquisição de ações de companhias fechadas	(195)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(226.293)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas integralizadas	269.462
Gastos com colocação de cotas	(10.188)
Pagamento de custos de estruturação de captação de recursos	(147)
Pagamento de juros por obrigações de captação de recursos	(1.453)
Pagamento de rendimentos aos cotistas	(10.806)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**246.868**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**33.322**
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	**-**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	**33.322**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto pelo valor unitário das cotas e das ações)

1 Contexto operacional

O Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") iniciou suas atividades em 28 de maio de 2021 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido de acordo com o seu regulamento, pela instrução nº 472/08, pela Instrução CVM nº 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

O Fundo é destinado ao público geral, incluindo pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Bacen, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil, segundo as normas aplicáveis, observados os fatores de risco inerentes aos investimentos do Fundo.

O objetivo do Fundo é o investimento, preponderantemente, em imóveis e direitos reais sobre imóveis que pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de: (i) ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (iv) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos imóveis em pagamento ou que garanta ao Fundo a participação nos resultados dos imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; ou (v) outros valores mobiliários previstos no art. 45 da Instrução nº 472/08 da CVM, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

A gestão da carteira do Fundo é feita pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. ("Gestora").

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A ("Administradora"), da Gestora e do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais sujeitam-se às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

2 Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, previstas na Instrução CVM nº 516/11 e demais normas e orientações emanadas da CVM.

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

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

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico, exceto quando indicado de outra forma.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração em 30 de março de 2022.

3 Principais práticas contábeis

Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem, independentemente do recebimento ou pagamento.

Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras em cotas de fundos de investimento, com liquidez imediata, prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

Aluguéis a receber e receita de aluguéis

Os valores a receber estão registados pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis. A receita de aluguéis é registrada em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

Propriedades para investimento

A propriedade para investimento é inicialmente mensurada pelo custo e subsequentemente ao valor justo, sendo que quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado.

A receita de aluguel de propriedades para investimento é reconhecida pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento. Os incentivos de arrendamentos concedidos são reconhecidos

como parte integrante da receita total de aluguel, durante o prazo do arrendamento.

Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das ações de companhia fechada é reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

Instrumentos financeiros

Reconhecimento e mensuração inicial
O contas a receber de clientes e os títulos de dívida emitidos são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando o Fundo se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados ao valor justo, mais ou menos, para um item não mensurado ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

Classificação e mensuração subsequente

Ativos financeiros
No reconhecimento inicial, um ativo financeiro do Fundo é classificado como mensurado: ao custo amortizado ou ao valor justo por meio do resultado.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado
Um ativo financeiro é designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso o ativo seja mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja a negociação do respectivo ativo financeiro, desde que seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial.

Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se o Fundo gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e venda baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos do Fundo. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos.

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

Ativos financeiros ao custo amortizado
São ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Ativos financeiros são designados como mensurados ao custo amortizado quando os respectivos ativos forem mantidos dentro do modelo de negócios cujo objetivo é o recebimento dos fluxos de caixas contratuais, logo, tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo preço da transação e, após o reconhecimento inicial, são medidos pelo custo amortizado através do

método dos juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável, quando aplicável.

Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por *impairment*. A receita de juros e o *impairment* são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado. Estes passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros é reconhecida no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Redução ao valor recuperável (Impairment)

Instrumentos financeiros

O Fundo reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

As provisões para perdas com contas a receber de clientes são mensuradas a um valor igual à perda de crédito esperada para a vida inteira do instrumento.

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Fundo considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Fundo, na avaliação de crédito e considera informações prospectivas (*forward-looking*).

Mensuração das perdas de crédito esperadas

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos ao Fundo de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Fundo espera receber).

As perdas de crédito esperadas são descontadas pela taxa de juros efetiva do ativo financeiro.

Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo não possui provisão para redução ao valor recuperável sobre seus ativos financeiros.

Cotas de fundo de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento são demonstradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos, ajustadas pelo seu valor patrimonial, já líquido do imposto de renda retido, conforme valor da cota disponibilizado pelo seu administrador.

Para as cotas de fundos de investimento negociados na B3 Bolsa, Brasil, Balcão S.A., as cotas integrantes da carteira do Fundo foram atualizadas pela cotação diária de fechamento do mercado.

As cotas de fundos de investimento imobiliário, são registrados pelo custo de aquisição, incluindo os custos de corretagens e os emolumentos. Conforme disposições da Instrução CVM nº 465/08, os ativos de renda variável são valorizados pela última cotação diária de fechamento da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3 S.A."), desde que tenham sido negociados pelo menos uma vez nos últimos 90 dias.

Nas operações de vendas das cotas de fundos de investimento imobiliário, as taxas de corretagem e os emolumentos são registrados diretamente no resultado como despesas. Os ganhos e/ou as perdas não realizados são reconhecidos na rubrica "Ajuste ao valor justo de cotas de FII", e os lucros ou prejuízos apurados nas negociações são registrados na rubrica "Resultados em transações de cotas de FII", quando aplicável.

Mensuração do valor justo

Valor justo é o preço que seria recebido na venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração, no mercado principal ou, na sua ausência, no mercado mais vantajoso ao qual o Fundo tem acesso nessa data.

Quando disponível, o Fundo mensura o valor justo de um instrumento utilizando o preço cotado num mercado ativo para esse instrumento. Um mercado é considerado como "ativo" se as transações para o ativo ou passivo ocorrem com frequência e volume suficientes para fornecer informações de precificação de forma contínua.

Se não houver um preço cotado em um mercado ativo, o Fundo utiliza técnicas de avaliação que maximizam o uso de dados observáveis relevantes e minimizam o uso de dados não observáveis. A técnica de avaliação escolhida incorpora todos os fatores que os participantes do mercado levariam em conta na precificação de uma transação.

A melhor evidência do valor justo de um instrumento financeiro no reconhecimento inicial é normalmente o preço da transação - ou seja, o valor justo da contrapartida dada ou recebida.

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 ocorrência 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 ocorrência, de eventos além do controle do Fundo.

Obrigações por securitização de recebíveis

Referem-se à atividade de captação de recursos com terceiros realizado pelo Fundo, que tem como lastro os recebíveis mensais oriundos dos contratos de aluguel das propriedades do Fundo firmados com os respectivos locatários, e que estão classificadas como passivos financeiros e mensurados ao custo amortizado que tem como base a sua taxa de cessão

Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram efetuadas.

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.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possuía conta-corrente no Banco Itaú S.A. no montante de R$ 1.

As aplicações financeiras classificadas como equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2021 são compostas pelas seguintes aplicações financeiras:

Cotas de fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundo de investimento em 31 de dezembro de 2021 estão representadas por:

	31/12/2021	
Fundo	**Valor de mercado**	**% PL**
Itaú Corp Federal Plus RF CP FICFI ***(a)***	33.321	12,78%
	33.321	**12,78%**

(a) O Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo – Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, devidamente registrado no CNPJ: 03.557.198/0001-05, busca aplicar os seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa - Curto Prazo", os quais investem em títulos públicos federais ou privados prefixados ou indexados à taxa Selic ou a outra taxa de juros, ou títulos indexados a índices de preços, com prazo máximo a decorrer de 375 (trezentos e setenta e cinco) dias e prazo médio da carteira do Fundo inferior a 60 (sessenta)

dias com aplicação mínima de 80% dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras, estejam atreladas direta ou indiretamente a este parâmetro. As solicitações de resgates são processadas com base no valor da cota apurada no dia da entrada do pedido de resgate, sendo o pagamento do resgate efetuado no dia da solicitação do resgate.

No período de 28 de maio de 2021 (data do início das operações) até 31 de dezembro de 2021, foram apropriadas receitas no montante de R$ 1.681, registradas na rubrica de "Receitas de cotas de fundo de renda fixa".

5 Aluguéis a receber

Durante o período de 28 de maio de 2021 (data do início das operações) até 31 de dezembro de 2021, o Fundo registrou na rubrica "Receitas de aluguéis" os montantes de R$ 14.721, referentes a créditos imobiliários provenientes da locação dos seus empreendimentos imobiliários. Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui a receber o montante de R$ 1.613, referentes ao faturamento do mês de dezembro com vencimento no mês subsequente.

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo não havia constituído provisão para perdas esperadas por não haver indícios de não realização dos valores a receber dos seus locatários.

6 Cotas de fundos de investimento imobiliários

O Fundo possui em 31 de dezembro de 2021 investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário, listados na B3, nos montantes de R$ 7.932.

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

	2021		
Código do ativo	**Quantidade**	**Valor de mercado preço unitário das cotas**	**Valor de mercado R$**
EQIR11 – EQI Recebíveis Imobiliários FII	30.000	100,00	3.000
KNCR11 – Kinea Rendimentos Imobiliários FII	32.652	101,95	3.329
KNIP11 – Kinea Índices Preços FII	15.240	105,20	1.603
Total			**7.932**

Movimentação do período iniciado em 28 de maio de 2021	
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	13.491
Resgate de cotas de fundos imobiliários	(5.748)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	(269)
Ajuste a valor justo	458
Saldo em 31 de dezembro de 2021	7.932

A aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário no montante de R$ 7.932 é classificada como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado e é registrada 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, independentemente do volume de cotas negociado.

7 Propriedades para investimentos

31/12/2021

Ativo	(%) participação Fundo	Aquisição	Custo incremental	Ajuste a valor justo	Valor 31/12/2021
Universidade FACAMP (i)	100%	45.255	177	6.010	51.442
Universidade Anhanguera (ii)	100%	56.517	2.151	(900)	57.768
Anima Porto Alegre / Canoas (iii)	100%	171.386	678	4.469	176.533
Alta Excelência Diagnóstica (iv)	100%	25.900	964	(2.519)	24.345
Total		299.058	3.970	7.060	310.088

7.1 Investimentos em ações de companhias fechadas

31/12/2021

Ativo	Quantidade de ações	(%) participação Fundo	Aquisição	Aumento de capital	Custo incremental	Ajuste a valor justo	Valor 31/12/2021
Arles Empreendimentos e Participações S.A. (v)	2.793.123	100%	15.929	13.700	195	(616)	29.208
Total			15.929	13.700	195	(616)	29.208

(i) Universidade FACAMP ("FACAMP")
O Fundo concluiu, em 22 de junho de 2021, a aquisição de 100% do Ativo "FACAMP", localizado em Campinas/São Paulo. Com mais de 100.000 m² de área total e 12.088 m² de área construída, a FACAMP é uma das principais universidades da cidade. O valor total da aquisição foi de R$ 45.255, a serem pagos da seguinte forma:

(a) R$ 33.255 serão pagos a título de preço, sendo que R$ 12.703 foram pagos a vista, R$ 8.552 serão pagos em até 2 dias úteis mediante a comprovação do cancelamento das hipotecas atualmente existentes no imóvel e R$ 12.000, sem correção monetária, condicionados à conclusão de outras condições precedentes previstas para serem concluídas até 31/01/2023, e

(b) R$ 12.000 serão pagos a título de subsídio a benfeitorias que devem ocorrer nos próximos 5 anos.

(ii) Universidade Anhanguera ("Anhanguera")
O Fundo concluiu, em 14 de junho de 2021, a aquisição de 100% do Ativo "Anhanguera", localizado em Campinas/São Paulo. O imóvel possui 15.770 m², é constituído por diversos blocos e encontra-se 100% locado para a Universidade Anhanguera. O valor total da aquisição foi de R$ 56.517, sendo R$ 56.017 pagos à vista e R$ 500 foram pagos em agosto de 2021, após o cumprimento de determinadas condições.

(iii) Universidade Canoas e Universidade Porto Alegre ("Ânima Rio Grande do Sul")
O Fundo concluiu, em 30 de junho de 2021, as aquisições dos 100% dos ativos localizados: i) em Canoas/RS, com 15.341 m² de área, o imóvel está localizado em uma região estratégica, próxima ao metrô e do centro da cidade; e ii) na zona sul de Porto Alegre/RS, com 50.306 m², próximo a diversos ativos comerciais nos segmentos de restaurantes, varejo e mercados.

O preço total das aquisições foi de R$ 171.386. A aquisição foi realizada na modalidade de *sale & leaseback*, em que o vendedor dos imóveis, uma universidade do grupo Ânima Educação, permanecerá como locatária de 100% dos imóveis. Adicionalmente, a aquisição será integralmente quitada através de uma operação de alavancagem, da seguinte forma: i) o Fundo pagou a vista R$ 62.886; ii) em outubro de 2021 o Fundo pagou R$ 8.500 após o cumprimento de determinadas condições e; iii) o valor remanescente de R$ 100.000 será pago em parcelas mensais ao longo de 12 anos, corrigido por IPCA + 5,6% ao ano com pagamento parcial dos juros nos primeiros 4 anos e carência de principal pelos primeiros 12 meses.

(iv) Alta Excelência Diagnóstica ("Alta")
O Fundo concluiu, em 16 de junho de 2021, a aquisição de 100% do Ativo "Alta", localizado no bairro Vila Olimpia, em São Paulo/SP. O imóvel possui 1.090 m² de área privativa. O ativo encontra-se 100% locado para a Alta Excelência Diagnósticos. O valor total da aquisição foi de R$ 25.900 pagos nessa data.

(v) Arles Empreendimentos e Participações S.A. ("Grande Center")
O Fundo concluiu, em 18 de junho de 2021, a aquisição de 100% das ações da Arles Empreendimentos e Participações S.A., que possui 100% do imóvel "Grande Center", centro comercial com cerca de 7.119 m² de área construída, distribuídos em 3 pavimentos, e locado para a Lojas Le Biscuit S.A. O ativo está localizado em São Luís/MA. O preço de aquisição do imóvel foi de R$ 37.000 que, abatido do saldo atualizado da dívida existente na companhia naquela data de R$ 21.071 e que será quitada em um horizonte de até 12 meses, resultou em um desembolso pelo Fundo de R$ 15.929 pagos à vista.

No dia 18 de junho de 2021, ocorreu um aumento de capital no valor de R$ 17.000, mediante emissão de 1.443.123 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço unitário de emissão de aproximadamente R$ 11,78.

Durante o período de 28 de maio de 2021 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2021, foram recebidos a título de "Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas" o montante de R$ 1.997.

7.2 Determinação do valor justo dos imóveis

As propriedades para investimento foram avaliadas pela Cushman & Wakefield ("Cushman"), que emitiu laudos de avaliação com data-base em dezembro de 2021, aprovadas pelo Administrador. As avaliações foram elaboradas baseadas nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local. Os especialistas da Cushman contratados possuem equipe técnica qualificada com experiência no setor imobiliário, sendo responsáveis por realizar diversas avaliações de empreendimentos corporativos.

Para a consecução do objetivo observou-se o que preceitua a NBR. 14.653 (Parte 1 a 4) da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas. O método utilizado para a avaliação do valor econômico dos empreendimentos corresponde a capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foi elaborado laudo de avaliação realizado por avaliador contratado, pelo método de renda (fluxo de caixa descontado), exceto para a Arles Empreendimentos e Participações S.A, cuja avaliação foi realizada via método comparativo direto de dados de mercado e possui a premissa adicional do valor justo dos demais ativos e passivos da companhia. Abaixo, estão as principais premissas:

31/12/2021

Ativo	Estado	Avaliador	Data-base	Período	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Universidade FACAMP	São Paulo	Cushman & Wakefield	31/12/2021	12 anos	9,25% ao ano	8,75% ao ano
Universidade Anhanguera	São Paulo	Cushman & Wakefield	31/12/2021	10 anos	8,75% ao ano	8,25% ao ano
Universidade Canoas	Rio Grande do Sul	Cushman & Wakefield	31/12/2021	15 anos	8,50% ao ano	8,00% ao ano
Universidade Porto Alegre	Rio Grande do Sul	Cushman & Wakefield	31/12/2021	15 anos	8,50% ao ano	8,00% ao ano
Alta Excelência Diagnóstica	São Paulo	Cushman & Wakefield	07/12/2021	10 anos	8,00% ao ano	7,50% ao ano
Grande Center - São Luis	Maranhão	Cushman & Wakefield	29/12/2021	16 anos	10,00% ao ano	9,00% ao ano

A determinação de valor justo é suportada por evidências de mercado.

8 Obrigações por aquisições de imóveis para renda e securitizações

(a) Obrigações por aquisições de imóveis para renda

FACAMP

Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 7, em 31 de dezembro de 2021 o Fundo possui passivo por aquisição deste imóvel no montante de R$ 12.000 que serão pagos a título de subsídio a benfeitorias que devem ocorrer nos próximos 5 anos.

(b) Obrigações por securitizações

Ânima Rio Grande do Sul

Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 7, o Fundo adquiriu obrigações por securitização através da aquisição do empreendimento imobiliário Ânima Rio Grande do Sul.

Conforme previsto no contrato de promessa de compra e venda, foi realizado o parcelamento do valor remanescente de R$ 100.000 que será pago em parcelas mensais ao longo de 12 anos, corrigido por IPCA + 5,6% ao ano com pagamento parcial dos juros nos primeiros 4 anos e carência de principal pelos primeiros 12 meses.

Em 31 de dezembro de 2021, o valor da obrigação por securitização do Ânima Rio Grande do Sul encontra-se em R$ 106.926.

As movimentações ocorridas nos exercícios e os saldos estão apresentados no quadro abaixo:

Obrigações por securitização de recebíveis	
Obrigações assumidas no período	100.000
Despesas financeiras do período	8.379
Pagamento de juros	(1.453)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**106.926**
Curto Prazo	3.958
Longo Prazo	102.968

9 Riscos

a. Tipos de riscos

O Fundo está sujeito a diversos riscos, conforme previsto em seu regulamento, sendo eles (de forma não exclusiva):

- Riscos de mercado.
- Riscos institucionais.
- Riscos referentes aos impactos causados por pandemias.
- Risco da pandemia do COVID-19.
- Risco de crédito.
- Riscos relacionados à liquidez.
- Risco da marcação a mercado.
- Riscos tributários.
- Riscos de alterações nas práticas contábeis.
- Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.
- Risco jurídico.
- Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação desse.
- Risco de mercado relativo aos ativos imobiliários e aos ativos financeiros.
- Risco de concentração da carteira do Fundo.
- Risco de desenquadramento passivo involuntário.
- Risco de disponibilidade de caixa.
- Risco relativo à concentração e pulverização.

- Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.
- Risco operacional.
- Risco de potencial conflito de interesse.
- Risco de diluição dos cotistas nas novas emissões.
- Risco de restrição na negociação.
- Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital.
- Riscos regulatórios.

b. Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação

Em 24/01/2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21/12/2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos de fundo de investimento imobiliário em valores superiores ao lucro contábil acumulado.

A referida decisão envolveu um caso específico. Contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado.

Com base na decisão do Colegiado, os fundos imobiliários têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas. Entretanto, ao apresentarem suas demonstrações financeiras, devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital.

Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de rendimentos nas demonstrações financeiras poderá ser impactada, com potencial impacto relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.

10 Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2021 o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 2.694.622 cotas, totalmente integralizadas pelo montante de R$ 269.462, cujo valor patrimonial unitário em 31 de dezembro de 2021 é de R$ 96,79.

O patrimônio líquido do Fundo é calculado diariamente, somando-se o valor de mercado de todos os ativos da carteira de investimentos do Fundo, subtraído de todas as exigibilidades, despesas, provisões e diferimentos do Fundo, inclusive das provisões referentes à Taxa de Administração do Fundo.

a. Emissões, resgates, integralização e subscrição de cota

Na primeira emissão de cotas, encerrada em 31 de maio de 2021, foram subscritas e integralizadas 2.694.622 novas cotas em classe e série únicas, nominativas e escriturais, todas com valor unitário de R$ 100,00, perfazendo o montante de R$ 269.462. Para colocação destas cotas, o Fundo incorreu em gastos no montante de R$ 10.509.

Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo possui passivo em aberto relacionado aos gastos com colocação de cotas no montante de R$ 321.

Não é permitido o resgate das cotas.

b. Negociação das cotas

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código VIUR11.

	Período de 28/05/2021 a 31/12/2021
VIUR11 (Valores expressos em reais)	**Preço de fechamento**
Maio	-
Junho	91,10
Julho	96,86
Agosto	86,68
Setembro	84,18
Outubro	83,89
Novembro	72,50
Dezembro	78,00

11 Distribuição de rendimentos

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O percentual mínimo a que se refere a distribuição de rendimentos será observado apenas semestralmente, e os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

A apuração dos rendimentos a distribuir pelo Fundo pode ser assim demonstrada:

	31/12/2021
Resultado contábil ajustado pelos efeitos de caixas acumulados de períodos anteriores (saldo inicial)	
Lucro líquido contábil	14.575
Ajustes de valor justo de propriedade para investimento e ações de companhias fechadas	(6.444)
Despesas de juros	8.379
Pagamento de obrigações por securitização / aquisição de imóveis	(1.453)
Receita de aluguel não realizada	(1.613)
Ajustes de valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário	(458)
Outros ajustes	406
Lucro base caixa – art. 1, p.u., da Lei nº 8.668/93 (Ofício CVM nº 01/2014)	13.392
Valor distribuído	(10.806)

Resultado acumulado não distribuído	2.586
Valores a distribuir aprovados pela Administração	(1.913)
(%) do Lucro Líquido ajustado por efeito não caixa distribuído ou a distribuir	95%
Resultado acumulado ajustado pelos valores a distribuir	673

Durante o período de 28 de maio de 2021 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2021, o Fundo efetuou o pagamento de R$ 10.806 referente à distribuição de rendimentos aos cotistas, tendo o saldo remanescente de R$ 1.913 sido provisionado nessa data.

12 Remuneração da administração

Taxa de administração
A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente aos percentuais descritos na tabela abaixo, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado ("Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R$12, pela prestação de serviços de gestão e escrituração de cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPCA/IBGE).

Valor contábil do patrimônio líquido ou valor de mercado do Fundo	**Taxa de Administração**
Até R$ 500.000	0,95% ao ano
Sobre o valor que exceder R$ 500.000 até R$ 1.000.000	0,85% ao ano
Sobre o valor que exceder R$ 1.000.000	0,75% ao ano

A Taxa de Administração será provisionada por dia útil, mediante divisão da taxa anual por 252 dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foi reconhecida despesa a título de Taxa de Administração no montante de R$ 1.461, apresentado na rubrica "Taxa de Administração e gestão" na Demonstração do Resultado. Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui valores a pagar referentes à Taxa de Administração, nos montantes de R$ 221.

Taxa de performance
Será devida pelo Fundo a Gestora taxa de performance, em virtude do desempenho do Fundo, correspondente a 20% da diferença positiva entre (i) o somatório dos rendimentos efetivamente distribuídos no período corrigidos pelo benchmark (IPCA/IBGE, acrescido de um *spread* de 6% a.a.); e (ii) a rentabilidade do capital do Fundo atualizado pelo benchmark. A taxa de performance somente será paga caso seja superior à taxa de performance acumulada na última data de pagamento da taxa de performance.

A taxa de performance será apurada no último dia útil de maio e novembro de cada ano, sendo que o pagamento será realizado no 5º dia útil após o encerramento do respectivo período de apuração.

Durante o período de 28 de maio (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2021 não foram reconhecidas despesas com taxa de performance.

13 Rentabilidade acumulada e patrimônio líquido médio dos exercícios

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo do período de 28 de maio de 2021 a 31 de dezembro de 2021, apurada considerando o resultado do período sobre o patrimônio líquido médio do período, foi de 5,64%%.

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período de 28 de maio de 2021 a 31 de dezembro de 2021, apurado considerando o rendimento distribuído no período sobre o patrimônio líquido médio do período, foi de 4,92%.

14 Encargos debitados ao Fundo

Durante o período foram contabilizadas as seguintes despesas operacionais, conforme previsto na Instrução CVM nº 472:

	31/12/2021	
	Valores	**% PL Médio (*)**
Despesas de auditoria e custódia	97	0,04%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	400	0,15%
Despesas de IR s/ ganho de capital de cotas de fundos imobiliários	43	0,02%
Taxa de administração e gestão	1.461	0,57%
Taxa de fiscalização da CVM	18	0,01%
Despesas de atualização monetária com obrigações por compra de imóveis	8.383	3,24%
Despesa de consultoria	259	0,10%
Outras receitas (despesas) operacionais	100	0,04%
	10.761	4,16%

(*) Percentual calculado entre o valor das respectivas despesas em relação ao patrimônio líquido médio do Fundo.

O Patrimônio líquido médio do Fundo de 2021 é de R$ 258.432.

15 Tributação

Da carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de Imposto de Renda (IR) e Imposto sobre Operação Financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário que estão sujeitos a IR.

Aplica-se à carteira do Fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em imóveis, em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do Fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do Fundo.

Dos cotistas do Fundo
Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, exceto nas seguintes hipóteses:

(i) **Isenção de IR para pessoas físicas:** os rendimentos pagos a pessoas físicas que tenham percentual inferior a 10% da totalidade de cotas do fundo, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, 50 cotistas, são isentos de imposto de renda na fonte.

(ii) **Imposto de 15% de IR sobre estrangeiros não localizados em paraíso fiscal:** os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraísos fiscais, estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

16 Demandas judiciais
Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer destes contra a Administradoras do Fundo ou contra o Fundo e/ou a Administradora.

17 Transações entre partes relacionadas

a. Taxa de administração
No período, foram incorridas despesas referentes à Taxa de Administração, conforme mencionado na Nota Explicativa n° 12.

b. Aquisição de ações de companhias fechadas
No período, o Fundo adquiriu ações da SPE Arles Empreendimentos e Participações S.A., proprietária do Grande Center. Essa operação foi realizada tendo como contraparte partes relacionadas e para conclusão dela foi realizada em 17 de junho de 2021 assembleia extraordinária onde apenas os cotistas independentes e não vinculados, 35,316% das cotas emitidas do Fundo, votaram sobre a aprovação da operação.

18 Divulgação de informações
As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como na B3.

19 Prestadores de serviços
A custódia dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo é exercida diretamente pela Administradora, a qual presta ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

20 Outros serviços prestados pelos auditores independentes
Em atendimento à Instrução CVM n° 381/03, registre-se que a Administradora, nos exercícios, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com

os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

21 Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 48 e o art. 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, baseado no CPC 46, 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 art. 7º da Instrução CVM nº 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2021:

	31/12/2021			
	Nível 1	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	33.321	-	33.321
Cotas de fundos de investimento imobiliário	7.932	-	-	7.932
Propriedades para investimento	-	-	310.088	310.088
Ações de companhias fechadas	-	-	29.208	29.208
Total dos ativos	**7.932**	**33.321**	**339.296**	**380.549**

22 Eventos subsequentes

Em 10 de fevereiro de 2022, foi deliberada, através de Assembleia Geral Extraordinária, o aumento de capital social da da Arles Empreendimentos e Participações S.A. em R$ 12.000, mediante emissão de 1.235.839 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço unitário de emissão de aproximadamente R$ 9,71. As ações emitidas foram integralmente subscritas pelo Fundo.

Em 10 de março de 2022, foi deliberada, através de Assembleia Geral Extraordinária, o aumento de capital social da da Arles Empreendimentos e Participações S.A. em R$ 470, mediante emissão de 99.122 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço unitário de emissão de aproximadamente R$ 4,74. As ações emitidas foram integralmente subscritas pelo Fundo.

Em 15 de março de 2022, foi deliberada, através de Assembleia Geral Extraordinária, a dissolução e liquidação da Arles Empreendimentos e Participações S.A. com cessão de direitos e obrigações para o Fundo.

* * *

Danilo Christóforo Barbieri
Diretor responsável

Robson Christian H. dos Reis
CRC 1SP214011-O