Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI

CNPJ: 28.729.197/0001-13
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021

KPDS 625822

Conteúdo

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

Balanço patrimonial **7**

Demonstração do resultado **8**

Demonstração das mutações do patrimônio líquido **9**

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) **10**

Notas explicativas às demonstrações financeiras **11**

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil
Telefone 55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotista e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., 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 exercício findo nessa data, 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 Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI em 31 de dezembro de 2021 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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 corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valorização de aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs")

Veja nota explicativa nº 5 das demonstrações financeiras

Principais assuntos de auditoria	Como a auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possuía 85,43% de seu patrimônio líquido aplicado em Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") no montante de R$ 898.547, para os quais não há preços cotados no mercado, sendo valorizados com base em modelo de precificação e premissas determinadas pela Administradora. Devido ao fato da determinação do valor justo desses ativos financeiros estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: – com o auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do cálculo a valor justo, tais como: a estrutura da operação, o histórico de pagamento acordado, as garantias e sua exequibilidade; – com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, recalculamos o valor justo dos ativos financeiros com base em preços, indexadores e demais premissas disponibilizadas pela Administradora; e – avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

No decorrer da nossa auditoria identificamos ajustes que afetariam a mensuração e divulgação do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários, os quais não foram acatados pela Administração, por terem sido considerados imateriais. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das aplicações em CRIs no tocante à sua mensuração, assim como suas respectivas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo 31 de dezembro de 2021.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

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 e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

– Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

– Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela administração 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.

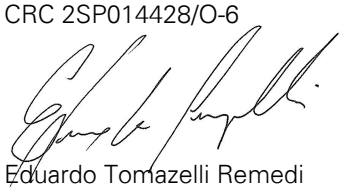
KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

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 Administração, 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 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda
CRC 2SP014428/O-6



Eduardo Tomazelli Remedi
Contador CRC 1SP259915/O-0

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.

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI
CNPJ 28.729.197/0001-13
(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 e 2020

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31.12.2021	% PL	31.12.2020	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	**4**	1	0,00%	6	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	**4**	48.616	4,62%	10.962	3,11%
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	**5**	898.547	85,43%	342.173	97,10%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	**5**	119.872	11,40%	7.666	2,18%
		1.067.036	**101,46%**	**360.807**	**102,39%**
Total do ativo		**1.067.036**	**101,46%**	**360.807**	**102,39%**
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	**9**	14.190	1,35%	8.016	2,27%
Impostos e contribuições a recolher		-	0,00%	11	0,00%
Taxa de administração e gestão	**7 e 17**	1.024	0,10%	360	0,10%
Auditoria e custódia		30	0,00%	23	0,02%
Provisões e contas a pagar		16	0,01%	16	0,00%
Negociação e intermediação de valores	**5**	44	0,01%	-	0,00%
		15.304	**1,46%**	**8.426**	**2,39%**
Total do passivo		**15.304**	**1,46%**	**8.426**	**2,39%**
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		1.068.631	101,61%	354.979	100,74%
Gastos com colocação de cotas		(18.388)	-1,75%	(2.587)	-0,73%
Lucros acumulados		1.489	0,14%	(11)	0,00%
Total do patrimônio líquido	**10**	**1.051.732**	**100,00%**	**352.381**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**1.067.036**	**101,46%**	**360.807**	**102,39%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI
CNPJ 28.729.197/0001-13
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ 13.486.793/0001-42

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

	Nota	31.12.2021	31/12/2020
Resultado líquido de propriedades para investimento		**-**	**-**
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	**5**	95.319	39.447
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	**5**	1.129	297
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	**5**	5.655	316
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	**5**	351	578
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	**5**	2.244	507
Despesas de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		(170)	(121)
		104.528	**41.025**
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**104.528**	**41.025**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		5.049	993
Receitas de letras financeiras do tesouro (LFT)		-	197
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(1.136)	(425)
	4	**3.913**	**765**
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	**13**	(67)	-
Despesas de auditoria e custódia	**13**	(182)	(147)
Despesas de emolumentos e cartórios	**13**	(3)	-
Taxa de administração e gestão	**7, 13 e 17**	(8.142)	(3.817)
Taxa de fiscalização da CVM	**13**	(51)	(42)
Taxa de performance	**8, 13 e 17**	-	(1.165)
Outras receitas (despesas) operacionais	**13**	(408)	(122)
		(8.853)	**(5.293)**
Lucro líquido do exercício		**99.588**	**36.497**
Quantidade de cotas em circulação		**10.516.005**	**3.526.841**
Lucro por cota - R$		**9,47**	**10,35**
Valor patrimonial da cota - R$		**100,01**	**99,91**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI
CNPJ 28.729.197/0001-13
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ 13.486.793/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
31 de dezembro de 2019		**154.979**	**(2.356)**	**55**	**152.678**
Integralização de Cotas no Período		200.000	-	-	200.000
(-) Custos Diretamente Relacionados à Emissão		-	(231)	-	(231)
Amortização de cotas					-
Resultado do exercício		-	-	36.497	36.497
Distribuição de Resultado no Período		-	-	(36.563)	(36.563)
Em 31 de dezembro de 2020		**354.979**	**(2.587)**	**(11)**	**352.381**
Integralização de Cotas no Período	**11**	713.652	-	-	713.652
(-) Custos Diretamente Relacionados à Emissão		-	(15.801)	-	(15.801)
Amortização de cotas		-	-	-	-
Resultado do período	**9**	-	-	99.588	99.588
Distribuição de rendimentos	**9**	-	-	(98.089)	(98.089)
Em 31 de dezembro de 2021	**10**	**1.068.631**	**(18.388)**	**1.489**	**1.051.732**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI
CNPJ 28.729.197/0001-13
(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) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais

	31.12.2021	31/12/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de renda fixa	5.049	1.190
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(7.478)	(3.611)
Pagamento de taxa de performance	-	(1.165)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(174)	(126)
Pagamento de IR s/ ganho de capital	(180)	(111)
Pagamento de taxa B3	(10)	-
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(51)	(42)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	-	-
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(1.136)	(425)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(467)	(106)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(4.448)**	**(4.396)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(921.631)	(347.521)
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	324.331	130.994
Aplicações de cotas de fundos imobiliários (FII)	(157.973)	(15.485)
Resgates de cotas de fundos imobiliários (FII)	48.406	8.905
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.655	316
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	137.374	65.163
Caixa líquido das atividades de investimento	**(563.837)**	**(157.628)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	713.652	200.000
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(15.801)	(231)
Rendimentos pagos	(91.915)	(29.692)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**605.935**	**170.077**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**37.649**	**8.053**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	**10.968**	**2.915**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	**48.617**	**10.968**

Notas explicativas às demonstrações financeiras
(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 19 de setembro de 2017, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 02 de abril de 2019, iniciando suas atividades em 02 de abril de 2019.

O objetivo do Fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meios de investimentos mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido em certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”). Os outros ativos alvos, são: (i) letras hipotecárias (“LH”; (ii) letras de crédito imobiliário (“LCI”); (iii) letras imobiliárias garantidas (“LIG”); (iv) cotas de fundo de investimento imobiliário (“FII”); (v) certificado de potencial adicional de construção emitido com base na instrução CVM nº 401 de 29 de dezembro de 2003 (“CEPAC”), e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota explicativa 6.

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que encontra-se também descrita no Oficio Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. A Administradora do Fundo juntamente com a Gestão avalia, periodicamente, a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código CVBI11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 30 de dezembro de 2021 com o valor de R$ 102,25 (cento e dois reais e vinte e cinco centavos), e em 31 de dezembro de 2020 pelo valor de R$ 104,89 (cento e quatro reais e oitenta e nove centavos).

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda. (“Gestora”) e a administração compete à BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”).

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestão a, ou de qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”) e estão sujeitos a riscos de investimento.

2 Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 31 de março de 2022

3 Resumo das principais práticas contábeis e critérios de apuração

3.1 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.2 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.3 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.4 Instrumentos financeiros

Data de reconhecimento

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

Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

b) **custo amortizado:** ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento.

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- **Disponibilidades:** saldos de caixa e depósitos à vista

- **Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários:** rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

- **Cotas de fundos de renda fixa:** Os investimentos em cotas de fundos de renda fixa são atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos Administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento foram registradas em “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu custo financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o custo vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 o Fundo não possuía passivos financeiros.

Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.5 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

Certificados de recebíveis imobiliários - CRI
A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos certificados de recebíveis imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos mercados, conforme indicado na nota explicativa 5.

Cotas de fundos de investimento imobiliários – FII
São registradas inicialmente pelo 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

3.6 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, é mensurada mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas no tópico de instrumento financeiro apresentam, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.7 Lucro por cota

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

3.8 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.

3.9 Partes relacionadas

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

4 Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o saldo da conta "Caixa e equivalentes de caixa" está representado por contas correntes no Banco Itaú S/A e aplicações financeiras de liquidez imediata, conforme composição abaixo:

31 de dezembro de 2021

	Administrador	Valor de mercado	% sobre PL
Conta corrente - Itaú Unibanco		1	0,00%
Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI	Itaú Unibanco	48.616	4,62%
		48.617	**4,62%**

31 de dezembro de 2020

	Administrador	Valor de mercado	% sobre PL
Conta corrente - Itaú Unibanco		6	0,00%
Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI	Itaú Unibanco	10.962	3,11%
		10.968	**3,11%**

O Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento busca aplicar os seus recursos em cotas de fundos de investimentos classificados como referenciados DI os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário ou taxa Selic, de forma que no mínimo 95% dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atreladas direta ou indiretamente a este parâmetro.

O fundo possui liquidez imediata, sendo os resgates solicitados convertidos pelo valor da cota do dia da solicitação e liquidados financeiramente no dia seguinte ao da solicitação.

Durante o exercício de 31 de dezembro de 2021 o fundo auferiu rendimentos líquidos de impostos no valor de R$ 3.913 (R$ 765 em 2020).

5 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

As aplicações financeiras de natureza imobiliária em 31 de dezembro de 2021 e 2020 estão representadas por:

a) Certificado de recebíveis imobiliários – CRIs
b) Cotas de fundos de investimentos imobiliário – FIIs

5.1 Certificado de recebíveis imobiliários - CRI

Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo possui investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R$ 898.547 (2020 R$ 342.173), classificados como ativos financeiros para negociação. Por estes ativos o fundo recebe pagamentos mensais de juros, amortizações e atualização monetária com base nas taxas praticadas no mercado. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de recebíveisimobiliários existentes na carteira na data base, foi aplicada em acordo com as disposições da Instrução CVM nº 516 e no Manual de Marcação a Mercado do Administrador e considera as taxas praticadas pelo mercado desse tipo de valor mobiliário

De natureza imobiliária	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Certificado de recebíveis imobiliários - CRI	898.547	342.173
Total	**898.547**	**342.173**

Os CRIs que compõem a carteira do fundo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 foram emitidos pelas seguintes companhias:

- Isec Securitizadora S.A.
- True Securitizadora S.A.
- Habitasec Securutizadora S.A.
- Ourinvest Securitizadora S.A.
- Virgo Securitizadora
- Bari Securitizadora
- RB Capital Securitizadora
- Companhia Hipotecaria Piratini

As aplicações em Certificados de recebíveis imobiliários em 31 de dezembro de 2021 e 2020 estão compostas como a seguir:

31 de dezembro de 2021											
Emissor	**Código do Ativo**	**Ativo**	**Lastro**	**Rating**	**Garantias**	**Séries**	**Emissão**	**Vencimento**	**Indexador+Juros**	**Quantidade em carteira**	**Valor atual**
Habitasec Securirizadora	18L1128777	CRI BRDU	1	CR-7	c,e,g,h,j	124	12/18/2018	21/01/2029	IGPM+9,5%	5.173	5.027
Habitasec Securirizadora	19J0713611	CRI CATUAÍ A	1	CR-9	c,e,g,h,j	171	10/30/2019	10/26/2034	IPCA+6,0%	18.288	20.298
Habitasec Securirizadora	19J0713612	CRI CATUAÍ B	1	CR-9	c,e,g,h,j	176	10/30/2019	26/10/2034	IPCA+6,0%	18.288	20.298
Isec Securirizadora	17B0048606	CRI COLORADO	1	CR-7	e,f,g,h,j	32	2/6/2017	20/09/2025	IPCA+10,0%	6	389
Isec Securirizadora	19I0739560	CRI VITACON	1	CR-3	c,e,g,i,j	47	10/14/2019	18/09/2029	CDI + 2,5%	15.300	10.010
True Securirizadora S.A.	19G0311435	CRI TOSCANA A	1	CR-7	c,e,g,h,i,j	220	7/10/2019	7/24/2029	IGPM+8,2%	8.000	4.970
True Securirizadora S.A.	19G0311514	CRI TOSCANA B	1	CR-7	c,e,g,h,i,j	221	7/10/2019	7/24/2029	IGPM+8,2%	8.000	4.970
True Securirizadora S.A.	19G0311543	CRI TOSCANA C e D	1	CR-7	c,e,g,h,i,j	222	7/10/2019	7/24/2029	IGPM+8,2%	10.000	6.143
Isec Securirizadora	20A0952498	CRI FIGUEIRA DO PARQUE	1	CR-7	e,g,h,i,j	70	1/16/2020	2/24/2034	IPCA+9,5%	33.000	29.001
Habitasec Securirizadora	20B0797175	CRI Spot	1	CR-9	c,g,j,k	172	2/6/2020	8/3/2023	CDI + 5,0%	12.000	5.683
Bari Securirizadora	20E0031084	CRI TRX GPA	1	CR-3	c,e,g,l	79	5/27/2020	5/10/2035	IPCA+5,8%	11.000	12.498
RB Capital Securitizadora	20F0734290	CRI Boa Vista	1	CR-1	c,e,g,m	227	6/15/2020	6/20/2032	IPCA+7,3%	36.430	41.273
Isec Securirizadora	20G0705043	CRI Habitat	1	CR-7	c,e,g,h	69	7/10/2020	7/25/2030	IGPM+10,9%	20.305	23.925
RB Capital Securitizadora	20I0668028	CRI Gafisa - Multiprojetos	1	CR-7	e,g,i,j,m	275	9/16/2020	9/17/2024	CDI + 6,0%	34.987	35.449
Habitasec Securirizadora	20K0778773	CRI Embraed	1	CR-6	c,e,g,m	208	11/26/2020	11/28/2024	IPCA+7,0%	33.000	15.264
Virgo Sec	17B0048622	CRI Colorado B	1	CR-7	a,e,g,f,j,	33	6/2/2017	20/09/2025	IPCA + 23,1%	134	1.737
True Securirizadora S.A.	20G0800227	CRI GSFI	1	CR-3	c,e,g,	236	22/07/202	19/07/2032	IPCA + 5,0%	38.567.191	41.962
Virgo Sec	20I0777292	CRI Helbor Multi Renda	1	CR-8	a, c,e,g	113	25/09/2020	06/09/2035	IPCA + 5,5%	29.522	22.546
True Securirizadora S.A.	20K0754354	CRI Independência	1	CR-7	c, e,g,h,i,j,k	324	15/12/2020	11/12/2023	IPCA + 9,8%	10.000	7.591
Virgo Sec	21C0071934	CRI Normandie	1	CR-7	a,c,e,g,i,j,k	201	2/3/2021	28/02/2025	CDI + 4,3%	27.624	27.367
Virgo Sec	21C0482259	CRI Tocantins II	1	CR-7	a,e,g,j,	177	3/3/2021	15/02/2028	IPCA + 7,5%	59.000	56.985
Virgo Sec	21C0662763	CRI São Benedito A	1	CR-8	c,e,g,j,	224	12/3/2021	06/03/2036	IPCA + 6,0%	25.429	25.998
Virgo Sec	21C0663319	CRI São Benedito B	1	CR-8	c,e,g,j,	225	8/6/2021	06/03/2036	CDI + 4,0%	17.750	17.133
True Securirizadora S.A.	21D0453486	CRI Cogna Santo André	1	CR-3	c,e,g,	372	16/04/2021	19/07/2027	IPCA + 6,0%	62	7.988
Virgo Sec	21D0782031	CRI JCA	1	CR-9	c,e,g,f,j,	208	28/04/2021	10/02/2022	CDI + 2,5%	30.601	29.763
Virgo Sec	21F0547426	CRI Venâncio	1	CR-8	c,g,j,	254	18/06/2021	15/06/2035	IPCA + 6,0%	63.162	62.147
Virgo Sec	21F1007974	CRI Invert	1	CR-7	a,c,e,g,i,j,k,	255	29/06/2021	05/06/2025	CDI + 4,0%	33.749	34.084
True Securirizadora S.A.	21G0612123	CRI Teriva	1	CR-7	a,e,g,j,	419	15/07/2021	27/06/2029	CDI + 4,8%	25.100	23.272
Virgo Sec	21H0976574	CRI Airport Town	1	CR-7	a,c,e,g,	338	24/08/2021	27/08/2041	IPCA + 5,5%	80.662	82.860
RB Capital Securitizadora	21H1034619	CRI Hot Beach Sr.	1	CR-7	a,e,g,f,j,	360	26/08/2021	26/08/2027	IPCA + 8,2%	60.000	58.876
Companhia Hipotecaria Piratini	21I0016224	CRI CashMe VIII Sr	1	CR-7	c,g,f,	45	1/9/2021	20/11/2028	IPCA + 5,5%	45.000	45.557
True Securirizadora S.A.	21J0043571	CRI GTIS	1	CR-1	b,c,g,i	447	1/10/2021	15/03/2040	IPCA + 5,9%	25.000	25.835
True Securirizadora S.A.	21L0002618	CRI Sabiá	1	CR-7	a,c,e,g,i,j,k,	364	2/12/2021	28/11/2025	CDI + 4,3%	23.500	23.512
RB Capital Securitizadora	21L0146951	CRI Cortel	1	CR-8	c,g,j,	406	9/12/2021	17/12/2031	IPCA + 7,0%	40.000	40.385
True Securirizadora S.A.	21L0905775	CRI Azzure e Jardim	1	CR-7	a,e,g,j,	474	20/12/2021	14/11/2033	IPCA + 8,8%	27.697	27.751
Total										**39.454.960**	**898.547**

31 de dezembro de 2020											
Emissor	**Código do Ativo**	**Ativo**	**Lastro**	**Rating**	**Garantias**	**Séries**	**Emissão**	**Vencimento**	**Indexador+Juros**	**Quantidade em carteira**	**Valor atual**
Habitasec Securirizadora	18L1128777	CRI BRDU	1	CR-7	c,e,g,h,j	124	12/18/2018	21/01/2029	IGPM+9,5%	5.173	4.770
Habitasec Securirizadora	19G0812357	CRI RAPOSO A	1	CR-7	c,e,g,h	149	7/30/2019	21/07/2033	IPCA + 6,5%	9.250	9.539
Habitasec Securirizadora	19G0813601	CRI RAPOSO B	1	CR-7	c,e,g,h	150	7/30/2019	21/07/2033	IPCA + 6,5%	9.250	9.539
Habitasec Securirizadora	19G0820585	CRI RAPOSO C	1	CR-7	c,e,g,h	151	7/30/2019	21/07/2033	IPCA + 6,5%	9.250	9.539
Habitasec Securirizadora	19G0820586	CRI RAPOSO D	1	CR-7	c,e,g,h	152	7/30/2019	21/07/2033	IPCA + 6,5%	9.250	9.539
Habitasec Securirizadora	19J0713611	CRI CATUAÍ A	1	CR-9	c,e,g,h,j	171	10/30/2019	10/26/2034	IPCA+6,0%	18.288	18.620
Habitasec Securirizadora	19J0713612	CRI CATUAÍ B	1	CR-9	c,e,g,h,j	176	10/30/2019	26/10/2034	IPCA+6,0%	18.288	18.620
Isec Securirizadora	14F0691837	CRI ECOCIL	1	CR-9	c,e,g,j,l	8	6/30/2014	05/03/2022	IGPM+12,5%	70	2.199
Isec Securirizadora	17B0048606	CRI COLORADO	1	CR-7	e,f,g,h,j	32	2/6/2017	20/09/2025	IPCA+10,0%	6	474
Isec Securirizadora	19I0739560	CRI VITACON	1	CR-3	c,e,g,i,j	47	10/14/2019	18/09/2029	CDI + 2,5%	15.300	11.805
Ourinvest Securirizadora	19L0132851	CRI TECNISA	1	CR-9	b,g,j,l	26	12/6/2019	18/12/2024	CDI + 2,3%	25.150	12.198
True Securirizadora	19G0311435	CRI TOSCANA A	1	CR-7	c,e,g,h,i,j	220	7/10/2019	7/24/2029	IGPM+8,2%	8.000	6.813
True Securirizadora	19G0311514	CRI TOSCANA B	1	CR-7	c,e,g,h,i,j	221	7/10/2019	7/24/2029	IGPM+8,2%	8.000	6.813
True Securirizadora	19G0311543	CRI TOSCANA C e D	1	CR-7	c,e,g,h,i,j	222	7/10/2019	7/24/2029	IGPM+8,2%	10.000	8.526
True Securirizadora	19L0811083	CRI CLE A	1	CR-8	c,e	252	12/9/2019	09/12/2039	CDI + 1,5%	27.500	27.557
True Securirizadora	19L0811248	CRI CLE B	1	CR-8	c,e	253	12/9/2019	09/12/2039	CDI + 1,5%	27.500	27.557
RB Capital Securitizadora	19L0907949	CRI GREEN TOWERS	1	CR-1	a,e, g	239	12/20/2019	12/12/2034	IGPM+4,8%	17.000	19.884
Isec Securirizadora	20A0952498	CRI FIGUEIRA DO PARQUE	1	CR-7	e,g,h,i,j	70	1/16/2020	2/24/2034	IPCA+9,5%	33.000	30.184
Isec Securirizadora	20A0964303	CRI BrDU IV A	1	CR-7	e,g,h,i	71	1/16/2020	2/20/2034	IPCA+9,0%	24.140	21.882
Isec Securirizadora	20A0964304	CRI BrDU IV B	1	CR-7	a,e,g,h,i	72	1/16/2020	12/20/2031	IPCA+12,0%	2.860	2.637
Habitasec Securirizadora	20B0797175	CRI Spot	1	CR-9	c,g,j,k	172	2/6/2020	8/3/2023	CDI + 5,0%	7.000	5.627
Bari Securirizadora	20E0031084	CRI TRX GPA	1	CR-3	c,e,g,l	79	5/27/2020	5/10/2035	IPCA+5,8%	6.024	6.298
RB Capital Securitizadora	20F0734290	CRI Boa Vista	1	CR-1	c,e,g,m	227	6/15/2020	6/20/2032	IPCA+7,3%	11.500	11.830
Isec Securirizadora	20G0705043	CRI Habitat	1	CR-7	c,e,g,h	69	7/10/2020	7/25/2030	IGPM+10,9%	20.305	22.029
RB Capital Securitizadora	20I0668028	CRI Gafisa - Multiprojetos	1	CR-7	e,g,i,j,m	275	9/16/2020	9/17/2024	CDI + 6,0%	4.987	5.002
Habitasec Securirizadora	20K0778773	CRI Embraed	1	CR-6	c,e,g,m	208	11/26/2020	11/28/2024	IPCA+7,0%	33.000	32.691
Total										**360.091**	**342.173**

Legendas

Regime de Garantias

Referência	Descrição
(a)	Alienação fiduciária de cotas
(b)	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
(c)	Alienação Fiduciária de Imóvel
(d)	Instituição do Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários cedidos
(e)	Cessão fiduciária e/ou cessão de recebíveis dos contratos de aluguel, ou cessão de recebíveis dos contratos de compra e venda
(f)	Subordinação dos CRIs Júnior ao Sênior
(g)	Fundo de reserva
(h)	Aval dos sócios
(i)	Fundo de obras
(j)	Alienação fiduciária de cotas da SPE
(k)	Fundo de juros
(l)	Fundo de despesas
(m)	Fiança

Lastro

Referência	Descrição
1	Lastro em financiamento imobiliário

A movimentação das aplicações em certificados de recebíveis imobiliários está disposta abaixo:

Saldo em 31 de dezembro de 2019	**151.065**
Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários	347.521
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários	(130.994)
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	39.447
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários	297
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(65.163)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	**342.173**
Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários	921.631
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários	(324.331)
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	95.319
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários	1.129
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(137.374)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**898.547**

5.2 Cotas de fundos de investimentos imobiliários – FIIs

A aplicação em cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários no montante de R$ 119.872 (R$ 7.666 em 31 de dezembro de 2020), são classificadas como ativos financeiros para negociação e são registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independentemente do volume de cotas negociado.

As aplicações financeiras em cotas de fundos imobiliários, em 31 de dezembro de 2021 estão representadas por:

2021					
Ativo	**Nome do Fundo**	**Quantidade de cotas**	**% das cotas detidas (**)**	**Valor de mercado**	**%PL**
BARI11	Barigui Rendimento Imobiliários I FII	34.275	0,74%	3.559	0%
GAME11	Guardian Multiestratégia Imobiliária I FII	125.000	6,07%	13.000	1%
HREC11	Hedge Recebíveis Imobiliários - FII	125.138	4,40%	12.295	1%
KNIP11	Kinea Indices Precos FII	60.571	0,09%	6.372	1%
MCCI11	Mauá Capital Recebiveis Imobiliarios FII	338	0,00%	35	0%
MCHF11	Mauá Capital Hedge Fund FII	1.282.286	15,44%	12.823	1%
MCHY11	Mauá Capital High Yield FII	255.346	7,22%	30.642	3%
VGHF11	Valora Hedge Fund FII	590.118	1,77%	5.901	1%
-	VBI Renda FII	355.000	99,58%	35.245	3,35%
Total		**2.828.072**		**119.872**	**11,40%**

2020					
Ativo	**Nome do Fundo**	**Quantidade de cotas**	**% das cotas detidas (**)**	**Valor de mercado**	**%PL**
BARI11	Barigui Rendimento Imobiliários I FII	45.460	1,14%	5.247	1,49%
PLCR11	Plural Recebíveis FII	14.829	0,70%	1.387	0,39%
RBRR11	RBR Rendimento High Grade FII	10.860	0,14%	1.032	0,29%
Total		**71.149**		**7.666**	**2,18%**

(**) Refere-se à representatividade de cotas que o Fundo detém sobre o total de cotas emitidas dos fundos imobiliários investidos.

A movimentação das aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários está disposta a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2019	**-**
Aplicações	15.485
Resgates	(8.905)
Resultado das transações de venda	579
Ajuste ao valor justo	507
Saldo em 31 de dezembro de 2020	**7.666**
Aplicações	157.973
Resgates	(48.406)
Resultado das transações de venda	351
Ajuste ao valor justo	2.244
Transações a liquidar	44
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**119.872**

Em 31 de dezembro de 2021 foram recebidos R$ 5.655 (R$ 316 em 2020), relativos a rendimentos de cotas de fundos de investimentos imobiliários

6 Riscos associados ao Fundo

6.1 Riscos de mercado

6.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

6.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

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

6.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

6.1.4 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

6.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

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

6.1.6 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do 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 atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

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

6.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

6.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

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

6.3 Riscos relativos ao Fundo

6.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

6.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

6.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

6.3.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

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

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

7 Taxa de administração e gestão

O Fundo paga pelos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 15, pela prestação de serviços de gestão e escrituração de cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal é 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”).

As faixas do patrimônio líquido para cálculo da taxa de administração, foram definidas conforme abaixo:

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	**Taxa de Administração**
Até R$ 500.000	1,10% a.a.
Sobre o valor que exceder R$ 500.000. até R$ 1.000.000	1,08% a.a.
Sobre o valor que exceder R$ 1.000.000.	1,05% a.a.

A taxa de administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor, ao custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

De acordo com o ato do administrador emitido em 25 de agosto de 2020, o gestor do Fundo solicitou expressamente a redução da taxa de gestão e a exclusão da taxa de performance cobradas no Fundo de acordo com art. 17-A, III, da Instrução CVM n° 472/08, que permite a alteração do regulamento, independentemente de assembleia geral.

Em razão de tal alteração, o Gestor receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Gestão correspondente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, que passará a ter vigência partir de 01º de setembro de 2020, data protocolada na comissão de valores mobiliários (CVM).

O saldo a pagar em 31 de dezembro de 2021 relativo à taxa de administração e gestão totalizou em R$ 1.024 (R$ 360 em 2020).

O valor de despesas com taxa de administração e gestão reconhecido no exercício de 2021 foi de R$ 8.142 (R$ 3.817 em 2020).

8 Taxa de performance

O Fundo pagará uma taxa de performance ao Gestor ("Taxa de Performance"), independentemente da parcela da taxa de administração prevista acima, de 20% (vinte por cento) sobre o resultado do fundo que superem 100% a remuneração auferidas pela Cédula de Depósito Interbancário - CDI no período. O valor devido a título de taxa de performance é calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago semestralmente até o 5º (quinto) dia útil dos meses de julho e janeiro, respectivamente, ou quando da liquidação do Fundo, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito abaixo. O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance compreenderá o período desde a 1ª (primeira) data de integralização de cotas até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

Através de Instrumento Particular de Alteração do Regulamento em 25 de agosto de 2020, a taxa de performance foi excluída do regulamento do Fundo a partir do segundo semestre de 2020.

Durante o exercício de 2021, o fundo não incorreu despesas com taxa de performance (R$ 1.165 em 2020).

9 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 12º (décimo segundo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência nos termos do Regulamento e com base em recomendação apresentada pelo Gestão de Investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**2021**	**2020**
Lucro líquido do exercício/período	99.588	36.497
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	(2.244)	(507)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	671	243
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**98.015**	**36.233**
Complemento de resultados de caixa mantidos para distribuição	74	330
(-) Parcela dos rendimentos retidos	-	**330**
Rendimentos apropriados	**98.089**	**36.563**
Rendimentos a distribuir	(14.190)	(8.016)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	8.016	1.145
Rendimentos líquidos pagos no período	**91.115**	**29.692**
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,08%	100,91%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	74	330

10 Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2021, o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 10.516.005 cotas, totalmente integralizadas pelo montante de R$ 1.068.631 (3.526.841 cotas pelo montante de R$ 354.979 em 2020).

11 Emissões, integralizações e subscrições de cota

A1ª emissão de cotas, em classe e série única, nominativas e escriturais, com valor unitário de R$ 100 (cem reais), perfez o montante de R$ 83.550 sendo emitidas 835.500 cotas do Fundo.

Em 21 de outubro de 2019 o Fundo concluiu o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas de 2ª emissão. O valor total da captação foi de R$ 71.429, através da distribuição de 691.341 cotas ao preço de R$ 103,32 (cento e três reais e trinta e dois centavos).

Em comunicado ao mercado em 16 de janeiro de 2020 o Fundo concluiu o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas de 3ª emissão. O valor total da captação foi de R$ 200.000, através da distribuição de 2.000 cotas ao preço de R$ 100,00 (cem reais).

Em 5 de março de 2021 foi anunciado ao mercado o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas de 4ª emissão, totalizando o valor de R$ 243.009, onde foram distribuídas 2.430.085 cotas pelo valor de R$ 100,00 (cem reais).

Em 25 de junho de 2021 o fundo anunciou o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas de 5ª emissão, cujo valor totalizou em R$ 410.137 divididos em 3.960.000 cotas com valor unitário de R$ 100,00 (cento reais e cinquenta e sete centavos), acrescido da taxa de distribuição primária, de R$ 3,57 (três reais e cinquenta e sete centavos), totalizando R$ 103,57 (cento e três reais e cinquenta e sete centavos) referente a preço de Subscrição.

Em 17 de dezembro de 2021 o Fundo concluiu o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas de 6ª emissão. O valor total da captação foi de R$ 60.506, através da distribuição de 599.079 cotas ao preço de R$ 101,00 (cento e um reais).

Resgates

Não haverá resgate de cotas, senão pela liquidação antecipada do Fundo.

Gastos com colocação de cotas

O Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no período no montante de R$ 15.801 (R$ 231 em 2020). registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Amortização de cotas

Conforme definido no regulamento do Fundo, a assembleia geral de cotista poderá deliberar distribuições e ou amortizações de cotas.

Durante o período, não houve amortização de cotas.

12 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo (apurada considerando-se os resultados do período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes) foi negativa em 9,34%, (positiva em 10,35% em 2020).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período (apurada considerando se o rendimento distribuído no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no período) foi de R$ 8,74 (oito reais e quarenta e dois centavos) e 2020 R$ 8,42 (dois reais e onze centavos).

13 Encargos debitados ao Fundo

Compreendem os gastos necessários para manutenção das atividades do fundo. Abaixo estão relacionadas todas as despesas apropriadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, bem como a representatividade de cada despesa com relação ao patrimônio líquido médio.

	31.12.2021		**31.12.2020**	
	Valores	**% PL**	**Valores**	**% PL**
Despesa de consultoria	67	0,01%	-	0,00%
Despesas de auditoria e custódia	182	0,02%	147	0,04%
Despesas de emolumentos e cartórios	3	0,00%	-	0,00%
Taxa de administração e gestão	8.142	1,09%	3.817	1,13%
Taxa de fiscalização da CVM	51	0,01%	42	0,01%
Taxa de performance	-	0,00%	1.165	0,35%
Outras receitas (despesas) operacionais	408	0,05%	122	0,04%
Total	**8.853**	**1,18%**	**5.293**	**1,57%**

Para 31 de dezembro de 2021, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício foi de R$ 750.382 (R$ 337.128 em 2020).

14 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%.

15 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais em 31 de dezembro de 2021 e 2020, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

16 Serviços de custódia e tesouraria

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

17 Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e Administradora, Gestora, ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

Passivo	**Instituição**	**Relacionamento**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Taxa de administração	BRL Trust DTVM	Administradora	124	47
Taxa de gestão	VBI Real Estate	Gestora	900	313
Total			**1.024**	**360**

Despesas	**Instituição**	**Relacionamento**	**31.12.2021**	**31.12.2020**
Taxa de administração	BRL Trust DTVM	Administradora	965	3.205
Taxa de gestão	VBI Real Estate	Gestora	7.178	612
Taxa de performance	VBI Real Estate	Gestora	-	1.165
Total			**8.142**	**4.982**

18 Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

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

Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	48.616	-	48.616
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	898.547	-	898.547
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	119.872	-	-	119.872
Total do ativo	**119.872**	**947.163**	**-**	**1.067.035**

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2020:

Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	10.962	-	48.616
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	342.173	-	342.173
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	7.666	-	-	7.666
Total do ativo	**7.666**	**353.135**	**-**	**360.801**

19 Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede daAdministradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Em atendimento à Instrução n° 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício de 2021, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes relacionados ao Fundo que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmenteaceitos, que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

20 Outras Informações

A Administradora vem avaliando, em cada caso dos fundos por ela administrados, a necessidade de divulgação de fato relevante e de alterações nas projeções e estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo COVID-19. A Administradora, reforça que, segue empenhando seus melhores esforços para prover informações que espelhem a realidade econômica do Fundo, todavia, na data de hoje, não há como atestar sobre tais efeitos e seus possíveis impactos sobre os saldos contábeis apresentados nesta demonstração financeira.

21 Eventos Subsequentes

Após 31 de dezembro de 2021 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável