

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 18.311.024/0001-27

(Administrado pelo Banco Genial S.A. –
CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2021



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	8
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Ao Administrador e aos Cotistas do
SPA Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
São Paulo – SP

Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações contábeis do SPA Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), 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, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos que possam decorrer das limitações mencionadas no item “Resultado com ajuste a valor justo de ações de companhia de capital fechado” e pelos efeitos mencionados no item “Baixa de redução de capital a receber”, ambos descritos na seção “base para opinião com ressalvas”, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do SPA Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2021, 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 Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários – (CVM).

Base para opinião com ressalvas

Resultado com ajuste a valor justo de ações de companhia de capital fechado

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, emitimos relatório de auditoria com abstenção de opinião em decorrência de limitações significativas sobre os saldos da companhia investida e, consequentemente, na mensuração do valor justo referente aos investimentos do Fundo. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a administração do Fundo efetuou a estimativa do valor justo dos investimentos baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado por especialista independente contratado, acarretando ao Fundo um resultado com efeito positivo no montante de R\$568 mil, registrado integralmente em contrapartida do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2021. Todavia, em decorrência da limitação referente ao exercício anterior, não foi possível determinar o efeito, se houver, do resultado da desvalorização relativo a exercícios anteriores.

Baixa de redução de capital a receber

Conforme descrito na nota explicativa nº 5 e apresentado na demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo apresentou na rubrica de “Outras despesas” o montante de R\$ 174 mil, dos quais R\$ 148 mil o equivalente a 1,26% do seu Patrimônio Líquido refere-se a baixa no resultado originado do registro de redução de capital a receber de exercícios anteriores. Consequentemente, em 31 de dezembro de 2021, o resultado do exercício está subavaliado em R\$ 148 mil.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, 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 com ressalvas.

Principais assuntos de auditoria

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

Investimento em ações de companhia de capital fechado

(Conforme Nota Explicativa nº 5, “Ativos financeiros de natureza imobiliária”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem como objetivo o Investimento em Sociedades de Propósito Específico, as quais foram avaliadas por valor justo em 31 de dezembro de 2021 no montante de R\$ 11.143 mil, o equivalente a 98,47% do seu Patrimônio Líquido. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo, em função de não haver um mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo e a existência dos investimentos como assuntos relevante para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** validação da existência dos investimentos em companhias através do livro de ações da companhia; **(iii)** obtivemos o balanço patrimonial e a composição da carteira da companhia investida na data-base da nossa auditoria e avaliamos a composição e perfil de risco do investimento e a existência de algum assunto significativo; **(iv)** conciliação contábil da carteira de investimento na companhia, bem como, validação da existência e valorização, por meio de testes substantivos; **(v)** envolvemos os nossos especialistas em finanças corporativas para revisão na Garda Empreendimentos e Participações S.A. avaliada a valor justo, cujos procedimentos englobaram: verificação dos modelos matemáticos, avaliação dos laudos a valor justo baseados no método de fluxo de caixa descontado, e revisão das principais premissas utilizadas e cálculos realizados. Ressaltamos que nossos procedimentos também incluíram a avaliação das divulgações efetuadas pelo Fundo, descrito na Nota Explicativa nº 5.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, exceto pelos possíveis efeitos dos assuntos descritos na seção “Base para opinião com ressalvas”, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para mensuração e reconhecimento a valor justo das ações de companhia de capital fechado e o respectivo resultado obtido no exercício, são aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 9 – Política de Distribuição dos Resultados e nº 6 - Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo destinou o montante de R\$ 549 mil de rendimentos a distribuição dos seus cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, onde devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 que ressalta que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais sejam distribuídos. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; **(ii)** confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela administradora; **(iii)** liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o exercício; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, exceto pelos possíveis efeitos dos assuntos descritos na seção “Base para opinião com ressalvas”, entendemos que os procedimentos efetuados pela Administração para distribuição do resultado em 31 de dezembro de 2021, são aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi conduzido sob nossa responsabilidade, que emitimos o relatório de auditoria datado em 31 de março 2021, com abstenção de opinião relacionada a ausência de evidências de auditoria apropriada e suficiente sobre os saldos contábeis da investida, que ora se regulariza.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração 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 contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 contábeis.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos 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 contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

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

São Paulo, 31 de março de 2022.



Thiago Benazzi Arteiro
CT CRC 1SP-273.332/O-9

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

SPA Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 18.311.024/0001-27

Administrado pelo Banco Genial S.A
CNPJ: 45.246.410/0001-55

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

	Nota	2021	% sobre PL	2020	% sobre PL
ATIVO					
CIRCULANTE		845	7,17	243	2,14
Disponibilidades		12	0,10	58	0,51
Banco Genial S.A	4	10	0,08	56	0,49
Itaú Unibanco S.A.	4	2	0,02	2	0,02
Aplicações financeiras		833	7,07	185	1,63
Cotas de fundos de investimento	4	833	7,07	185	1,63
NÃO CIRCULANTE		11.143	94,58	11.085	97,96
Ativos financeiros					
De natureza imobiliária					
Ações de companhia de capital fechado		11.143	94,58	10.575	93,45
Garda Empreendimentos e Participações S.A. ("SPE Garda")	5	11.143	94,58	10.575	93,45
Valores a receber		-	-	510	4,51
Redução de capital a receber	5	-	-	510	4,51
TOTAL DO ATIVO		11.988	101,75	11.328	100,10
PASSIVO					
CIRCULANTE					
Exigibilidades		206	1,74	12	0,10
Rendimentos a distribuir	9	201	1,70	6	0,05
Taxa de administração	14 e 17	5	0,04	5	0,04
Outros valores a pagar		-	-	1	0,01
TOTAL DO PASSIVO		206	1,74	12	0,10
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		11.782	100,00	11.316	100,00
Cotas integralizadas	11	10.406	88,32	10.406	91,96
Lucros/(prejuízos) acumulados		1.376	11,68	910	8,04
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		11.988	101,74	11.328	100,10

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 18.311.024/0001-27****Administrado pelo Banco Genial S.A****CNPJ: 45.246.410/0001-55****Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

(Em milhares de reais, exceto o resultado líquido por cota)

	Nota	2021	2020
INVESTIMENTOS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA			
Receita de dividendos - ações de companhia de capital fechado	5	714	170
Ajuste ao valor justo - ações de companhia de capital fechado	5	568	(1.171)
RESULTADO LÍQUIDO COM INVESTIMENTOS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		1.282	(1.001)
OUTROS ATIVOS FINANCEIROS		18	4
Resultado com aplicações em cotas de fundos		18	4
OUTRAS RECEITAS/DESPESAS		(285)	(136)
Taxa de administração	14 e 17	(78)	(69)
Auditoria e custódia		(25)	(23)
Taxa de fiscalização		(8)	(8)
Outras despesas		(174)	(36)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		1.015	(1.133)
QUANTIDADE DE COTAS INTEGRALIZADAS		11.270	11.270
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA - R\$		90,06	(100,53)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 18.311.024/0001-27****Administrado pelo Banco Genial S.A****CNPJ: 45.246.410/0001-55****Demonstrações de mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	10.406	2.143	12.549
Resultado líquido do exercício	-	(1.133)	(1.133)
Rendimentos distribuídos no exercício	-	(100)	(100)
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	10.406	910	11.316
Resultado líquido do exercício	-	1.015	1.015
Rendimentos distribuídos no exercício	-	(549)	(549)
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	10.406	1.376	11.782

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 18.311.024/0001-27****Administrado pelo Banco Genial S.A****CNPJ: 45.246.410/0001-55****Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

(Em milhares de reais)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Pagamento de taxa de administração	(77)	(71)
Pagamento de taxa de fiscalização	(8)	(8)
Pagamento de despesa de escrituração	-	-
Pagamento de outras despesas operacionais	(51)	(58)
Renda cotas de fundo de investimento	18	4
Dividendos e reduções de capital recebidos	1.075	302
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	<u>957</u>	<u>169</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Distribuição de rendimentos para o cotista	(355)	(103)
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	<u>(355)</u>	<u>(103)</u>
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>602</u>	<u>66</u>
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA - INÍCIO DO EXERCÍCIO	243	177
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA - FINAL DO EXERCÍCIO	845	243

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

(Administrado pelo Banco Genial S.A - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O SPA Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pelo Banco Genial S.A ("Administrador"), foi constituído em 29 de maio de 2013 e iniciou suas operações em 12 de agosto de 2016 sob a forma de condomínio fechado com prazo indeterminado de duração nos termos das instruções normativas emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("ICVM nº 472/08"), nº 516, de 29 de dezembro de 2011 ("ICVM nº 516/11") e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis.

O Fundo tem como objeto principal a aplicação de seus recursos em ações de Companhia Investidas ou das Companhias de Reinvestimento, cotas das Sociedades, Imóveis ou Empreendimentos Imobiliários, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, letras hipotecárias, debêntures e demais ativos imobiliários permitidos pela ICVM nº 472/08. É permitido a realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigente.

O Fundo destina-se exclusivamente a receber investimento de titularidade de investidores profissionais, nos termos da legislação vigente.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, esse está sujeito às oscilações de mercado, podendo inclusive, ocorrer perda de capital investido.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, englobando as Instruções CVM nº 516/11 e CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A Administradora autorizou a emissão e divulgação das demonstrações contábeis do Fundo em 28 de março de 2022.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

(Administrado pelo Banco Genial S.A - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

3 Descrição das principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações contábeis exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

a) 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.

b) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante e 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.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

(Administrado pelo Banco Genial S.A - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

d) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo da sua classificação, por ocasião da apresentação das demonstrações contábeis.

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

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros do Fundo são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

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

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

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

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

(Administrado pelo Banco Genial S.A - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

f) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pela variação no valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investimento e estão classificadas na categoria de “Títulos para negociação”. A valorização e a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de fundos”.

g) Ativos financeiros de natureza imobiliária

As ações sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado são inicialmente avaliadas por seu custo de aquisição e posteriormente atualizadas por seu valor justo. Os ganhos e/ou perdas resultantes das avaliações ao valor justo são registrados diretamente no resultado do Fundo.

Os dividendos e os juros sobre o capital próprio são reconhecidos como receita, quando aprovados.

h) Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações contábeis do Fundo são apresentadas em reais, moeda do principal ambiente econômico funcional e de apresentação, e todos os valores são apresentados em reais, exceto quando indicado de outra forma.

i) Uso de estimativas e julgamentos

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

(Administrado pelo Banco Genial S.A - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

	2021	2020
Cotas de Fundo de investimento de renda fixa (a)	833	185
Total	833	185

- (a) Investimento em cotas do Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, fundo de investimento de renda fixa administrado pelo Itaú Unibanco S.A., com objetivo de aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados com "Renda Fixa", os quais apliquem no mínimo 95% de sua carteira aplicada em: (i) títulos públicos federais, (ii) títulos privados de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituição financeira, cuja classificação de risco seja, no mínimo, equivalente às atribuídas aos títulos públicos federais ou (iii) operações compromissadas.

5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

i) Ações de companhia de capital fechado

Companhia	2021			2020		
	% Participação	Valor justo	Resultado	% Participação	Valor justo	Resultado
Garda Empreendimentos e Participações S.A	22,48%	11.143	568	22,48%	10.575	(1.171)

Garda Empreendimentos e Participações S.A.

A Garda Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), sociedade anônima de capital fechado, foi constituída em 15 de agosto de 2008 e tem por objeto social a locação e sublocação de imóveis próprios e de terceiros, a operação, administração, manutenção, participação, exploração comercial, incorporação, aquisição, desenvolvimento e reforma de terminais rodoviários e/ou empreendimentos comerciais, imobiliários e atividades afins.

Em 16 de setembro de 2016, por meio de Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações, o Fundo adquiriu 769.002 ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de, aproximadamente, 22,48% do capital da Companhia pelo valor de R\$11.190.

A Companhia tem como seu principal ativo o Shopping Pátio Alcântara ("Shopping"), centro comercial de grande porte situado no bairro de Alcântara, na cidade de São Gonçalo - RJ, inaugurado no dia 1º de novembro de 2013. A Companhia possui o direito de exploração econômica do imóvel em questão, que por sua vez, é de propriedade da Prefeitura Municipal de São Gonçalo. O Shopping conta com aproximadamente noventa e quatro lojas, sendo servido por duas lojas-âncora, possui área útil locável de 7.931 m² e praça de alimentação com 640 lugares. É edificado sobre uma rodoviária atendendo a um público em sua área de influência de novecentas mil pessoas.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

(Administrado pelo Banco Genial S.A - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 3 de janeiro de 2017, foram aprovadas por unanimidade pelos acionistas: I- Aprovar a incorporação do saldo de reserva de capital à conta de capital social da Companhia, no valor de R\$10.000 (dez milhões de reais), com o consequente aumento do capital social neste mesmo montante, mas sem a emissão de novas ações, tudo na forma dos artigos 169, §1º e 200, inciso IV, ambos da Lei nº 6.404/76. II- Em consequência da deliberação descrita acima, o capital social da Companhia passa a ser no valor de R\$13.420,642 (treze milhões, quatrocentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e dois reais), passando o Artigo 6ª do Estatuto Social a vigorar com a seguinte redação: "O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$13.420,642 (treze milhões, quatrocentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e dois reais), dividido em 3.420.642 (três milhões quatrocentas e vinte mil seiscentas e quarenta e duas) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal." III- Aprovar a consolidação do estatuto social da Companhia.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de junho de 2017, foram aprovadas por unanimidade pelos acionistas: I- Aprovar a redução do Capital Social da Companhia no valor de R\$8.000 (oito milhões de reais), por considerá-lo excessivo, na forma do artigo 173 da Lei nº 6404/76, passando o Capital Social de R\$13.420,642 (treze milhões, quatrocentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e dois reais) para R\$5.420,642 (cinco milhões, quatrocentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e dois reais), mediante a restituição aos Acionistas, sem cancelamento de ações. Em consequência, o capital social da Sociedade passou a ser de R\$5.420,642 (cinco milhões, quatrocentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e dois reais). II- em consequência da deliberação descrita acima, o capital social da Companhia passa a ser no valor de R\$5.420,642 (cinco milhões, quatrocentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e dois reais), dividido em 3.420.642 (três milhões quatrocentas e vinte mil seiscentas e quarenta e duas) ações, passando o Artigo 6ª do Estatuto Social a vigorar com a seguinte redação: "O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$5.420,642 (cinco milhões, quatrocentos e vinte mil, seiscentos e quarenta e dois reais), dividido em 3.420.642 (três milhões quatrocentas e vinte mil seiscentas e quarenta e duas) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal." III- Aprovar a consolidação do estatuto social da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo não possuía montante a receber referente a redução de capital (R\$ 510 em 2020).

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

(Administrado pelo Banco Genial S.A - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

Foram realizados laudos de avaliação pela Investor Consulting Partners Consultoria Ltda., (“Avaliadora”), empresa nacional de consultoria empresarial especializada em avaliações, atuante há 10 anos, em que foi atribuído o valor justo da Companhia na data base de novembro de 2021 e dezembro de 2020, no montante de R\$ 49.569 e R\$ 47.040, respectivamente.

Para definição do Valor Justo da Garda S/A, foi utilizado o Método do Fluxo de Caixa Descontado do Shopping Pátio Alcântara, que se baseia na metodologia de rentabilidade futura, com análise retrospectiva, e projeção de cenários em fluxos de caixa descontados.

No exercício de 2020 o Fundo também realizou aporte de R\$ 21 na Companhia para cobertura de gastos no período da Pandemia. O pagamento foi registrado abatendo a “Receita de dividendos”.

Durante o exercício de 2021, o Fundo recebeu o montante de R\$ 714 a título de dividendos (R\$ 191 em 2020).

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui 769.002 (769.002 ações ordinárias em 2020) ações ordinárias da companhia pelo valor justo de R\$ 11.143 (R\$ 10.575 em 2020), que representam 22,48% (22,48% em 2020) do capital da Companhia. Foi considerado o cenário pessimista em função do cenário atual econômico, pandemia e elevação grande de taxas de juros.

6 Gerenciamento de riscos

a) Tipos de riscos

Mercado

O valor dos ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. A queda ou aumento nos preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo podem ser temporários, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Liquidez

As aplicações do Fundo em ações sem cotação de mercado apresentam peculiaridades em relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimentos brasileiros, em razão das características de prazo e duração do mesmo. Caso o Fundo precise alienar parte dessas ações, o valor poderá ser reduzido devido à baixa liquidez, causando perdas ao Fundo.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

(Administrado pelo Banco Genial S.A - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

Sistêmico

As condições econômicas nacionais e internacionais podem afetar o mercado, resultando em alterações nas taxas de juros e câmbio, nos preços dos papéis e nos ativos em geral. Tais variações podem afetar o desempenho do Fundo.

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

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

Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021, o Colegiado da CVM, ao apreciar recurso contra decisão de Área Técnica da CVM, entendeu que “caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/93 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014 (...) seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, o montante distribuído em excesso à soma do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução do capital” (“Decisão de 21.12.2021”). Os efeitos da Decisão de 21.12.2021 encontram-se suspensos por força de nova decisão do Colegiado, proferida em 31 de janeiro de 2022, situação essa que deve perdurar enquanto o Colegiado não apreciar pedido de reconsideração contra a Decisão de 21.12.2021, já apresentado e pendente de julgamento. O desenvolvimento dos referidos fatos, em especial a decisão a ser proferida pelo Colegiado da CVM a respeito do Pedido de Reconsideração, poderá resultar em alteração da atual prática contábil relacionada à distribuição de rendimentos pelos Fundos de Investimento Imobiliários.

b) Controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Embora seja mantido sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

(Administrado pelo Banco Genial S.A - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

7 Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, com exposição de, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

8 Negociação de cotas do Fundo

As cotas do Fundo são admitidas à negociação em Bolsa de Valores, entretanto, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não houve negociação das cotas do Fundo na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3 S.A.").

9 Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seu cotista, no mínimo, 95% dos rendimentos, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento.

A distribuição de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pelo Fundo, é apurada segundo o regime de caixa, conforme o previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. A distribuição se limitará ao lucro apurado conforme a regulamentação aplicável ("Lucros Semestrais"), tendo como base o balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O resultado auferido em um determinado exercício será distribuído ao cotista, mensalmente, até o 15º dia do mês subsequente, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das cotas do Fundo.

A apuração dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, está demonstrada a seguir:

Exercício findo em	Resultado (regime caixa)	Valor distribuído (mínimo 95%)	% distribuído
31 de dezembro 2021	448	549	122,68%
31 de dezembro 2020	37	100	270,27%

A reconciliação entre o lucro contábil (regime de competência) e o lucro caixa-base para a distribuição dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, está demonstrada a seguir:

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

(Administrado pelo Banco Genial S.A - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

	2021	2020
(+) Receitas apuradas no período segundo regime de competência	1.302	196
(-) Despesas apuradas no período segundo regime de competência	(287)	(1.329)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	1.015	(1.133)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(574)	(7)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	7	1.177
(=) Lucro ajustado - base para cálculo da distribuição	448	37
Rendimento distribuído	549	100
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	122,68%	270,27%
Rendimento pago no exercício referente ao exercício anterior	6	9
Rendimento pago do exercício vigente	349	94
Rendimentos do exercício a distribuir no exercício seguinte	201	6

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

(Administrado pelo Banco Genial S.A - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

10 Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, quantidade de cotas integralizadas e a rentabilidade calculada pela variação da cota estão demonstrados a seguir:

Exercício findo em	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Quantidade média ponderada de cotas integralizadas	Rentabilidade do Fundo (%)
31 de dezembro 2021	11.359	1.045,3408	11.270	4,11
31 de dezembro 2020	11.985	999,4810	11.270	(10,24)

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

11 Emissões, resgates e amortizações de cotas

O patrimônio inicial do Fundo é dividido em cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular, sendo certo de que o Fundo poderá emitir o montante máximo de 300.000.000 de cotas.

As cotas são integralizadas à vista, mediante a realização de chamadas de capital, conforme previsto em compromisso de investimento e no respectivo boletim de subscrição, em moeda corrente nacional ou em bens e direitos, por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central.

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de 30 dias de seu recebimento pelo Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o Fundo amortizou R\$ 750. O Fundo não amortizou durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

A distribuição inicial de cotas do Fundo, iniciada em 11 de agosto de 2016 e encerrada em 2 de dezembro de 2016, foi de 15.000.000 cotas ao valor unitário de R\$1,00. Foram subscritas e integralizadas 11.270.000 cotas, perfazendo um total de R\$11.270. Não houve cotas integralizadas durante os exercícios de 2021 e 2020.

Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do Fundo e não haverá resgate de cotas. O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotista, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

(Administrado pelo Banco Genial S.A - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

12 Custódia

As ações de companhia de capital fechado em nome do Fundo estão registradas no livro de registro de ações nominativas da respectiva companhia investida.

13 Serviços contratados

A Administradora contratou os seguintes serviços:

Custodiante:	Itaú Unibanco S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A
Gestor:	Genial Gestão Ltda.
Escriturador:	Itaú Corretora de Valores S.A

14 Remuneração da Administradora

Pelos serviços de administração, gestão, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como pelos serviços de custódia e escrituração das cotas do Fundo é cobrada pela Administradora do Fundo, mensalmente, uma taxa de administração equivalente a 0,20% ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$6,5, que será reajustado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA. A taxa de administração é devida a partir da data da primeira integralização de cotas por um cotista e deixará de ser devida na data em que a liquidação do Fundo estiver concluída.

A taxa de administração é calculada e provisionada diariamente sobre o valor diário do patrimônio líquido do Fundo, na base de 252 dias, e é paga, mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês de apuração

Não há taxa de ingresso, saída ou taxa de performance do Fundo.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício de 2021 foi de R\$ 78 (R\$ 69 em 2020).

15 Divulgação das informações

As informações obrigatórias sobre o Fundo estão disponíveis na sede da Administradora assim como junto à CVM e à B3 S.A.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

(Administrado pelo Banco Genial S.A - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

16 Tributação

De acordo com a Lei nº 8.668/93, alterada pela Lei nº 9.779/99: (i) os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência de imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%; (ii) os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de cotas também sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20%; e (iii) o Fundo que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das cotas do Fundo, não contará com o regime diferenciado, estando sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

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

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

17 Partes relacionadas

Operações com parte relacionada

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não ocorreram transações com partes relacionadas, exceto pelos valores pagos aos Administradores, pelos serviços de administração do Fundo, conforme descrito na Nota Explicativa nº 14.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

(Administrado pelo Banco Genial S.A - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

Despesas com parte relacionada

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o total de despesa e o passivo com taxa de administração, estão demonstrados a seguir:

Despesa	Exercício findo em 31/12/2021	Exercício findo em 31/12/2020
Taxa de administração	78	69
Passivo	31/12/2021	31/12/2020
Taxa de administração a pagar	5	5

18 Prestação de outros serviços e política de independência do Auditor

Sugerimos utilizar texto conforme alinhado: Em conformidade com a Instrução nº 381/03 da CVM, o Fundo não contratou outros serviços junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis, que não seja o de auditoria das demonstrações contábeis.

19 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos do cotista, quer desse contra a Administração do Fundo.

20 Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral Extraordinária do Administrador, realizada em 12 de janeiro de 2021, foi deliberada a alteração da denominação social de Plural S.A. Banco Múltiplo para Banco Genial S.A.

Em Instrumento Particular de 14ª Alteração do Contrato Social da gestora, realizada em 19 de novembro de 2021, foi deliberada a alteração da denominação social de BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda. para Genial Gestão Ltda.

SPA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 18.311.024/0001-27

(Administrado pelo Banco Genial S.A - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais)

21 Informações adicionais

O Administrador do Fundo avalia, em cada caso dos fundos por ele administrados, a necessidade de divulgação de fatos relevantes, de alteração nas projeções, na continuidade dos negócios e/ou estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo Coronavírus (COVID-19). O Administrador não identificou até o momento impactos relevantes aplicáveis a essas demonstrações contábeis decorrentes dos efeitos do COVID-19.

Ressalta-se ainda a possibilidade alta volatilidade e incerteza com relação a avaliação dos títulos e valores mobiliários, existentes na carteira do Fundo, o que poderá resultar em impactos futuros para as operações do Fundo.

22 Eventos subsequentes

Até a data de aprovação das demonstrações contábeis, o Fundo realizou pagamento de R\$ 117 referente ao montante não distribuído de rendimentos correspondente ao 2º semestre de 2021, conforme descrito na nota explicativa nº 9 e Fato Relevante publicado em 14 de fevereiro de 2022.

* * *

Gabrielle Oliveira
Contadora
CRC RJ 097090/O-4

Rodrigo de Godoy
Diretor
CPF: 023.406.007-74