

Performa Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 34.736.510/0001-43

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

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	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020	11

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

Aos Cotistas e a Administradora do

Performa Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Performa Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 24 de novembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Performa Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 24 de novembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020, 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

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.

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 sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Certificados de Recebíveis Imobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 6, Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade que acompanhar ao mercado por meio de investimentos nos ativos imobiliários e Imóveis, que estão avaliadas ao seu valor justo. Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o valor justo desses investimentos é de R\$ 47.273 mil e R\$ 54.866, o equivalente a 99,73% e 99,38%, do Patrimônio Líquido do Fundo, respectivamente. Desta forma, em nosso julgamento consideramos a existência, a valorização e a realização destes ativos como sendo um assunto relevante de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo, por amostragem, dos ativos com base nos termos de securitização; **(iii)** verificação, por amostragem, dos Termos de securitização devidamente formalizados; **(iv)** verificação dos registros de custódia destes ativos realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (B3 – Brasil, Bolsa, Balcão); **(v)** verificamos, por meio de amostragem, as demonstrações contábeis dos patrimônios separados na data base; **(vii)** verificação, por meio de amostragem, das amortizações de recebíveis ocorridas no período; e, **(viii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no exercício foram adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

(Conforme Nota Explicativa nº 8 - Política de distribuição dos resultados e nº 4 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

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

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos incluíram, entre outros: (i) a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo; (ii) análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014 (iii) confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições; e (iv) avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 8 e nº 4 às demonstrações contábeis.

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

Responsabilidade da administradora sobre as demonstrações contábeis

A administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos 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 administradora 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 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;

- Concluimos 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações 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, 01 de abril de 2022.



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

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

PERFORMA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:34.736.510/0001-43****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Balanco 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	5				
Disponibilidades		4	0,01%	6	0,01%
Cotas de fundo de renda fixa		1.281	2,70%	344	0,62%
		<u>1.285</u>	<u>2,71%</u>	<u>350</u>	<u>0,63%</u>
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Cotas de fundo de investimento imobiliário	6.1	47.273	99,73%	54.866	99,38%
		<u>47.273</u>	<u>99,73%</u>	<u>54.866</u>	<u>99,38%</u>
Total do ativo		<u>48.558</u>	<u>102,44%</u>	<u>55.216</u>	<u>100,01%</u>
Passivo					
Circulante	Nota	31/12/2021	% PL	31/12/2020	% PL
Rendimentos a distribuir	8	1.131	2,39%	-	0,00%
Taxa de administração e gestão	15	6	0,01%	5	0,01%
Auditoria e custódia		19	0,04%	-	0,00%
Obrigações por securizações de recebíveis		-	0,00%	1	0,00%
		<u>1.156</u>	<u>2,44%</u>	<u>6</u>	<u>0,01%</u>
		-			
Total do passivo		<u>1.156</u>	<u>2,44%</u>	<u>6</u>	<u>0,01%</u>
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		55.200	116,45%	55.200	99,98%
Gastos com colocação de cotas		(10)	-0,02%	-	0,00%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(6.292)	-13,27%	-	0,00%
Reserva de lucros		(1.495)	-3,15%	10	0,02%
Total do patrimônio líquido	9	<u>47.402</u>	<u>100,00%</u>	<u>55.210</u>	<u>100,00%</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>48.558</u>	<u>102,44%</u>	<u>55.216</u>	<u>100,01%</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PERFORMA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:34.736.510/0001-43****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 período de 24 de novembro (início das operações) a 31 de dezembro de 2020**

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

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		(1.298)	29
		<u>(1.298)</u>	<u>29</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>(1.298)</u>	<u>29</u>
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		36	2
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(9)	-
		<u>27</u>	<u>2</u>
Receitas (despesas) operacionais	11		
Despesa de consultoria	11	(77)	-
Despesas de auditoria e custódia	11	(33)	-
Despesas de emolumentos e cartórios	11	(19)	-
Taxa de administração e gestão	7 e 15	(61)	(6)
Taxa de fiscalização da CVM	11	(19)	-
Outras receitas (despesas) operacionais		(25)	(15)
		<u>(234)</u>	<u>(21)</u>
Lucro líquido do período		<u>(1.505)</u>	<u>10</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>552.000</u>	<u>552.000</u>
Lucro por cota - R\$		<u>(2,73)</u>	<u>0,02</u>
Valor patrimonial da cota - R\$		<u>85,87</u>	<u>108,19</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PERFORMA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ:34.736.510/0001-43
(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 período de 24 de novembro (início das operações) a 31 de dezembro de 2020
Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Resultado do período	Total
Em 24 de novembro de 2020	9	-	-	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas		55.200	-	-	-	55.200
Resultado do período		-	-	-	10	10
Em 31 de dezembro de 2020	9	55.200	-	-	10	55.210
Resultado do período		-	-	-	(1.505)	(1.505)
Gastos com colocação de cotas		-	(10)	-	-	(10)
Distribuição de rendimentos	8	-	-	(6.292)	-	(6.292)
Em 31 de dezembro de 2021	9	55.200	(10)	(6.292)	(1.495)	47.402

PERFORMA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:34.736.510/0001-43****(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 e período de 24 de novembro (início das operações) a 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de reais

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de renda fixa	36	2
Pagamento de honorários advocatícios	(15)	(11)
Pagamento de despesas de consultoria	(77)	-
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	-	(1)
Pagamento de despesas de cartório	(19)	-
Pagamento de despesas Anbima	(3)	(4)
Pagamento de taxa B3	(8)	-
Pagamento de taxa de administração e gestão	(60)	-
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(14)	-
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(19)	-
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(9)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(188)</u>	<u>(14)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	(55.148)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	6.295	312
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>6.295</u>	<u>(54.836)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	-	55.200
Gastos com colocação de cotas	(10)	-
Pagamento de rendimentos aos cotistas	(5.161)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(5.171)</u>	<u>55.200</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	936	349
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	349	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	<u>1.285</u>	<u>349</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ:34.736.510/0001-43

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 24 de novembro (início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Performa Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 472/08 pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 23 de agosto de 2019 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 24 de novembro de 2020.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definidas no regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos nos ativos imobiliários e Imóveis, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos imobiliários que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis, sendo certo que, (i) até que o Fundo seja objeto de oferta pública nos termos da instrução da CVM 400, ou (ii) até que o Fundo apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM 476, as cotas de emissão do Fundo apenas poderão ser negociadas entre investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476.

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

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício 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.

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código PEMA11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 30 de dezembro de 2021 com o valor de R\$ 73,99 (Durante o período de 24 de novembro (início das operações) a 31 de dezembro de 2020, o Fundo não possuía suas cotas negociadas na B3).

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

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ:34.736.510/0001-43

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 24 de novembro (início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas consoantes às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários, seguindo a Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável e pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 com as alterações decorrentes da Lei no. 9.249/95 e Instrução CVM nº. 248/96.

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

Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

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 período do relatório.

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

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

3. Principais práticas contábeis

3.1. Classificação ativos e circulante e não circulante

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

3.2. Instrumentos financeiros

Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ:34.736.510/0001-43

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 24 de novembro (início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

Ativos financeiros para negociação (mensurados 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.

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 classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas

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

Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de Fundos de investimento imobiliários.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

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

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").

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ:34.736.510/0001-43

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 24 de novembro (início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

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.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

Mensuração dos ativos financeiros

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

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 retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

Reconhecimento de variações de valor justo

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

Provisões e ativos e passivos contingentes

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

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ:34.736.510/0001-43

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 24 de novembro (início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

Reconhecimento de receitas e despesas

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

Instrumentos Financeiros Derivativos

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

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos no exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Caixa e equivalente de caixa

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

Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

Lucro por cota

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

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ:34.736.510/0001-43

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 24 de novembro (início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

4. Riscos associados ao fundo

Não obstante a diligência do Administrador, do Gestor 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 o Administrador, do Gestor 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.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão detalhados no seu regulamento. Entre os riscos mais importantes abrangidos pelo regulamento, destacamos:

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização - O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco de crédito - Os cotistas do Fundo fazem jus ao recebimento de rendimentos que lhes são pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo está exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo está sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Riscos de liquidez - Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas podem enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª Emissão do Fundo são distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os cotistas somente podem ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição.

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ:34.736.510/0001-43

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 24 de novembro (início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente pode se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 555 ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

Risco tributário - A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, 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 mesma Lei, o fundo 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 (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social - “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - “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 de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferido pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação - 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.

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ:34.736.510/0001-43

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 24 de novembro (início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Risco de concentração da carteira do Fundo – O Fundo destina os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

Risco da administração dos imóveis por terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimentos pode ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas

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

Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

Riscos ambientais - Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública,

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ:34.736.510/0001-43

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 24 de novembro (início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

carretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependem da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras podem ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador pode não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de despesas extraordinárias - O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, está eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral podem afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas podem ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis - Os imóveis que compõem o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiver sido registrada em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:34.736.510/0001-43**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 24 de novembro (início das operações) a 31 de dezembro de 2020*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

credores, caso estes não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Propriedade das cotas e não dos imóveis – Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

Risco em função da dispensa de registro - As ofertas que venham a ser distribuídas nos termos do Artigo 5º, inciso I, da Instrução CVM 400 gozam de dispensa automática de registro na CVM, em razão de colocação das referidas Cotas em lote único e indivisível, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não têm sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Responsabilidade dos Investidores – De acordo com a legislação brasileira, cada cotista de qualquer FII (fundo de investimento imobiliário) possui responsabilidade ilimitada pelas dívidas e obrigações de tal FII. Consequentemente, quaisquer cotistas podem ser diretamente responsabilizados pelas dívidas e obrigações do Fundo, o que pode causar um impacto negativo no portfólio do Fundo, não obstante quaisquer obrigações de indenizar, pelo Administrador e/ou Gestor, em benefício de tais cotistas, quando procederem com fraude, má fé, falta grave, culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM, do regulamento e do contrato de gestão.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Distribuidor, do Custodiante ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

5. Caixa e equivalente de caixa

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, caixa e equivalentes de caixa são compostos por:

30 de dezembro de 2021

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre PL</u>
Depósitos bancários à vista		4	0,01%
Ficfi Itau Soberano Renda Fixa Simples LP	Itaú Unibanco	158	0,33%
Itaú Corp Federal Plus RF Curto Prazo FICFI	Itaú Unibanco	1.123	2,37%
		1.285	2,71%

30 de dezembro de 2020

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre PL</u>
Depósitos bancários à vista		6	0,01%
Itaú Corp Federal Plus RF Curto Prazo FICFI	Itaú Unibanco	344	0,62%
		350	0,63%

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:34.736.510/0001-43**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 24 de novembro (início das operações) a 31 de dezembro de 2020*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

O Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo – Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, constituído como condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração, tem como objetivo aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa - Curto Prazo”, os quais investem em títulos públicos federais ou privados prefixados ou indexados à taxa SELIC ou a outra taxa de juros, ou títulos indexados a índices de preços, com prazo máximo a decorrer de 375 (trezentos e setenta e cinco) dias e prazo médio da carteira do Fundo inferior a 60 (sessenta) dias, observado que a rentabilidade do Fundo é impactada pelos custos e despesas do Fundo, inclusive taxa de administração, se houver.

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado, tendo como objetivo aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito bancário ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro. As solicitações de resgates são processadas com base no valor da cota apurada no dia da entrada do pedido de resgate, sendo o pagamento do resgate efetuado no dia da solicitação do resgate.

Os investimentos em cotas de Fundos de investimento são atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos administradores.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram apropriadas receitas de R\$ 36 a título de Rendimentos de Aplicações de em Cotas de Fundos de Investimentos (período de 24 de novembro (início das operações) a 31 de dezembro de 2020 – R\$ 2).

6. Certificados de recebíveis imobiliários – CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários classificados como ativos para negociação com amortização mensal de juros, atualização monetária e principal são atualizados diariamente com taxas praticadas no mercado.

As aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários em 31 de dezembro de 2021 estão compostas como a seguir:

31/12/2021										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade	Valor
Braz.Securities	10I0020235	(1)	Não há	(a), (b), (c)	1 ^o / 181	20/09/2010	20/08/2040	IGP-M+32,13040%	10	7.810
Braz.Securities	10K0024721	(1)	Não há	(a), (b), (c)	1 ^o / 187	20/11/2010	20/10/2030	IGP-M+28,48350%	1	88
Braz.Securities	10K0024721	(1)	Não há	(a), (b), (c)	1 ^o / 187	20/11/2010	20/10/2030	IGP-M+28,48350%	1	88
Braz.Securities	10L0027046	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1 ^o / 195	13/12/2010	13/12/2030	IGP-M+40,47860%	2	2
Braz.Securities	10L0027046	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1 ^o / 195	13/12/2010	13/12/2030	IGP-M+40,47860%	1	1
Braz.Securities	11A0022964	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1 ^o / 200	20/01/2011	20/12/2030	IGP-M+35,96350%	1	84
Braz.Securities	11A0022964	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1 ^o / 200	20/01/2011	20/12/2030	IGP-M+35,96350%	1	84
Braz.Securities	11A0022964	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1 ^o / 200	20/01/2011	20/12/2030	IGP-M+35,96350%	2	167

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:34.736.510/0001-43**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 24 de novembro (início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Braz.Securities	11A0027577	(2)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP- M+42,14180%	1	719
Braz.Securities	11A0027577	(2)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP- M+42,14180%	1	719
Braz.Securities	11A0027577	(2)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP- M+42,14180%	1	719
Braz.Securities	11A0027577	(2)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP- M+42,14180%	1	719
Braz.Securities	11A0027577	(2)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP- M+42,14180%	1	719
Braz.Securities	11A0027577	(2)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP- M+42,14180%	1	719
Braz.Securities	11C0034300	(5)	Fitch Ratings A+sf(bra)	(b), (h), (e), (g)	1º / 220	20/03/2011	20/01/2031	IGP- M+38,01220%	1	213
Braz.Securities	11C0034300	(5)	Fitch Ratings A+sf(bra)	(b), (h), (e), (g)	1º / 220	20/03/2011	20/01/2031	IGP- M+38,01220%	1	213
Braz.Securities	11C0034300	(5)	Fitch Ratings A+sf(bra)	(b), (h), (e), (g)	1º / 220	20/03/2011	20/01/2031	IGP- M+38,01220%	1	213
Braz.Securities	11C0034567	(6)	Não há	(a), (b), (c), (d), (e)	1º / 218	20/03/2011	20/02/2041	IGP- M+41,78170%	1	1.274
Braz.Securities	11C0035214	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 222	20/03/2011	20/01/2031	IGP- M+24,00150%	1	724
Braz.Securities	11D0026636	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 225	20/04/2011	20/03/2041	IGP- M+45,59040%	1	510
Braz.Securities	11D0026636	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 225	20/04/2011	20/03/2041	IGP- M+45,59040%	1	510
Braz.Securities	11D0026636	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 225	20/04/2011	20/03/2041	IGP- M+45,59040%	1	510
Braz.Securities	11E0026005	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 234	20/05/2011	20/04/2041	IGP- M+43,41370%	1	542
Braz.Securities	11E0026005	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 234	20/05/2011	20/04/2041	IGP- M+43,41370%	1	542
Braz.Securities	11E0026005	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 234	20/05/2011	20/04/2041	IGP- M+43,41370%	1	542
Braz.Securities	11F0034536	(6)	Não há	(a), (b), (e) ,(g)	1º / 241	13/06/2011	13/05/2031	IGP- M+40,94410%	1	679
Braz.Securities	11F0034536	(6)	Não há	(a), (b), (e) ,(g)	1º / 241	13/06/2011	13/05/2031	IGP- M+40,94410%	1	679
Braz.Securities	11F0039678	(1)	Não há	(b), (d), (f)	1º / 243	13/06/2011	13/04/2031	52,88%	1	1.203
Braz.Securities	11F0039678	(1)	Não há	(b), (d), (f)	1º / 243	13/06/2011	13/04/2031	52,88%	1	1.203
Braz.Securities	11F0039956	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 246	20/06/2011	20/08/2040	IGP- M+13,68950%	2	1.302
Braz.Securities	11F0039956	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 246	20/06/2011	20/08/2040	IGP- M+13,68950%	2	1.302
Braz.Securities	11F0039956	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 246	20/06/2011	20/08/2040	IGP- M+13,68950%	1	651
Braz.Securities	11F0039956	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 246	20/06/2011	20/08/2040	IGP- M+13,68950%	1	651
Braz.Securities	11F0039956	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 246	20/06/2011	20/08/2040	IGP- M+13,68950%	2	1.302
Braz.Securities	11H0020280	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 254	20/08/2011	20/08/2041	IGP- M+45,74960%	1	1.065
Braz.Securities	11H0020280	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 254	20/08/2011	20/08/2041	IGP- M+45,74960%	1	1.065
Braz.Securities	11H0020280	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 254	20/08/2011	20/08/2041	IGP- M+45,74960%	1	1.065
Braz.Securities	11I0017007	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 258	20/09/2011	20/08/2041	IGP- M+46,33480%	1	1.164
Braz.Securities	11I0019327	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 260	20/09/2011	20/09/2031	IGP- M+43,73780%	2	2
Braz.Securities	11I0019327	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 260	20/09/2011	20/09/2031	IGP- M+43,73780%	1	1
Braz.Securities	11J0012951	(5)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP- M+44,81250%	1	817

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:34.736.510/0001-43**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 24 de novembro (início das operações) a 31 de dezembro de 2020*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

Braz.Securities	11J0012951	(5)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP- M+44,81250%	1	817
Braz.Securities	11J0012951	(5)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP- M+44,81250%	1	817
Braz.Securities	11J0012951	(5)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP- M+44,81250%	1	817
Braz.Securities	11J0012951	(5)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP- M+44,81250%	1	817
Braz.Securities	11J0012951	(5)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP- M+44,81250%	1	817
Braz.Securities	11K0018243	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 270	20/11/2011	20/11/2041	IGP- M+51,11410%	3	1.844
Braz.Securities	11K0018243	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 270	20/11/2011	20/11/2041	IGP- M+51,11410%	1	615
Braz.Securities	11K0018243	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 270	20/11/2011	20/11/2041	IGP- M+51,11410%	1	615
Braz.Securities	11L0019395	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 275	20/12/2011	20/11/2041	IGP- M+45,72580%	1	1.152
Braz.Securities	11L0019395	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 275	20/12/2011	20/11/2041	IGP- M+45,72580%	1	1.152
Braz.Securities	11H0022435	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 256	20/08/2011	20/02/2041	32,61%	3	660
Braz.Securities	11H0022435	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 256	20/08/2011	20/02/2041	32,61%	1	220
Braz.Securities	11H0022435	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 256	20/08/2011	20/02/2041	32,61%	2	440
Braz.Securities	11H0022435	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 256	20/08/2011	20/02/2041	32,61%	1	220
Braz.Securities	11J0018310	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 264	20/10/2011	20/12/2040	39,61%	1	492
Braz.Securities	11J0018310	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 264	20/10/2011	20/12/2040	39,61%	3	1.475
Braz.Securities	11J0018310	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 264	20/10/2011	20/12/2040	39,61%	1	492
Braz.Securities	11J0018310	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 264	20/10/2011	20/12/2040	39,61%	1	492
Braz.Securities	11L0019402	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 277	20/12/2011	20/11/2031	40,61%	4	737
TOTAL									85	47.273

Legendas**Regime de Garantias**

- (a) - Alienação Fiduciária de Imóvel
- (b) - Regime Fiduciário e Patrimônio Separado
- (c) - Coobrigação
- (d) - Subordinação
- (e) - Cessão dos Créditos Imobiliários
- (f) - Garantia Real
- (g) - Alienação Fiduciária de Ações/Quotas

Lastro

- (1) - CCI's representativas de créditos imobiliários

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:34.736.510/0001-43**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 24 de novembro (início das operações) a 31 de dezembro de 2020*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

(2) - Híbrido

(3) - Debêntures

(4) - Contratos de locação

(5) - Créditos pulverizados

(6) - Residencial

Movimentação do exercício:**Saldo em 24 de novembro de 2020**

-

Aquisição/resgates de certificados de recebíveis imobiliários

55.148

Receitas de certificados de recebíveis imobiliários

29

Amortização de certificados de recebíveis imobiliários

(312)

Saldo em 31 de dezembro de 2020**54.866**

Receitas de certificados de recebíveis imobiliários

(1.298)

Amortização de certificados de recebíveis imobiliários

(6.295)

Saldo em 31 de dezembro de 2021**47.273****7. Encargos e taxa de administração e gestão**

Como taxa de administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos ativos imobiliários, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Não será devida nenhuma Taxa de Performance pelo Fundo e não há taxa de ingresso e/ou de saída

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no período foi de R\$ 61 (2020 - R\$ 6).

8. Política de distribuição dos resultados

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. Os rendimentos auferidos nos semestres são distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos exercícios.

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:34.736.510/0001-43**

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 24 de novembro (início das operações) a 31 de dezembro de 2020*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

Rendimentos	2.021	2.020
Lucro líquido do período	(1.505)	10
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	7.476	282
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	19	5
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	5.990	297
Complemento de resultados de caixa mantidos para distribuição	302	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos	302	-
Rendimentos apropriados	6.292	297
Rendimentos a distribuir	(1.131)	-
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	-	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	5.161	-
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	105,04%	00,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	302	(297)

Durante o exercício de 2021, o Fundo distribuiu o equivalente a 105,04% do lucro com base caixa, devido a distribuição que ficou retida no exercício anterior.

Em 31 de dezembro de 2021, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício (considerando-se o rendimento pago no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas) foi de R\$ 10,85 (dez reais e oitenta e cinco centavos). Durante o período de 24 de novembro (início das operações) a 31 de dezembro de 2020, não houve distribuição.

9. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2021, o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 552.000 cotas de série única, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário atualizado em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 85,87.

Amortizações e resgate.

O Fundo, por se tratar de um condomínio fechado, não admite a possibilidade de resgate antes de sua liquidação, sendo admitidas amortizações nos termos do Artigo 57 do regulamento.

Durante o exercício, não houve amortização de cotas.

10. Rentabilidade

No exercício de 31 de dezembro de 2021 a rentabilidade do Fundo apurado considerando-se o lucro líquido do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício foi negativa em -2,73% (0,02% em 2020).

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:34.736.510/0001-43**

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

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 24 de novembro (início das operações) a 31 de dezembro de 2020*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)***11. Encargos debitados ao Fundo**

	31/12/2021		31/12/2020	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de auditoria e custódia	33	0,06%	-	0,00%
Despesas de emolumentos e cartórios	19	0,04%	-	0,00%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	9	0,02%	-	0,00%
Taxa de administração e gestão	61	0,12%	6	0,01%
Taxa de fiscalização da CVM	19	0,04%	-	0,00%
Despesa de consultoria	77	0,15%	-	0,00%
Outras receitas (despesas) operacionais	25	0,05%	15	0,03%
	243	0,48%	21	0,04%

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio no montante de R\$ 52.735.

12. Tributação

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

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

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

13. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

14. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria administradora.

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:34.736.510/0001-43**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 24 de novembro (início das operações) a 31 de dezembro de 2020*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)***15. Partes relacionadas**

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

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2021
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	61

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2021
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	6

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2020
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	6

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2020
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	5

16. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:34.736.510/0001-43**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 24 de novembro (início das operações) a 31 de dezembro de 2020*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

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	1.281		-	1.281
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	47.273	-	47.273
Total do ativo	1.281	47.273	-	48.554

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	344	-	-	344
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	54.866	-	54.866
Total do ativo	344	54.886	-	55.210

17. Alterações estatutárias

No dia 02 de março de 2021, foi aprovado o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, considerando que a B3, por meio do Ofício B3/SCF – 33/2021, de 22 de fevereiro de 2021, referente ao Pedido de Listagem do Fundo na B3 (“Ofício”), solicitou atendimento a algumas exigências para fins de admitir e listar as cotas do Fundo; e admitindo a possibilidade de alteração do regulamento, independentemente da assembleia geral, para atender exigências expressas de entidade administradora de mercados organizados, conforme disposto no artigo 17-A, I, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”). Portanto, foi incluído o inciso XIII na redação do artigo 4º e alterar a redação do artigo 28, Parágrafo 1º para excluir o inciso XIV; bem como alterar a redação do artigo 32, Parágrafo 3º; artigo 33; e artigo 62, Parágrafo 2º, passando referidos artigos a vigorarem de acordo com o aspecto vigente.

18. Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo deve ser feita na página da administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao cotista em sua sede.

A administradora deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ:34.736.510/0001-43

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 24 de novembro (início das operações) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

19. Outras informações

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

A administradora do Fundo, em consonância com o disposto no CPC 24 – Eventos Subsequentes, 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 contábil.

20. Eventos subsequentes

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

Robson Christian H. dos Reis

Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christofaro Barbieri

Diretor Responsável