

# **Iridium Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ (41.076.564/0001-95)**

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)**

**CNPJ (59.281.253/0001-23)**

**Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022  
e relatório do auditor independente**

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e à Administradora do

### **Iridium Fundo de Investimento Imobiliário**

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)  
São Paulo – SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Iridium Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem os balanços patrimoniais em 30 de junho de 2022 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, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Iridium Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

### **Base para opinião**

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

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

#### Aplicações em certificados de recebíveis imobiliários – CRIs

Em 30 de junho de 2022, a carteira de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 135.611 mil representava 75,54% do patrimônio líquido do Fundo. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve risco de crédito da contraparte e de liquidez, além do fato de sua precificação se utilizar de técnicas de valorização que envolvem grau significativo de julgamento e estimativa.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência e valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros, a avaliação da adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários; o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na análise do valor justo dos investimentos através da valorização dos ativos com base em dados obtidos de mercado; verificação da liquidação financeira durante o exercício das aquisições, vendas, amortizações e juros; e o confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2(a) às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### Aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 30 de junho de 2022 a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário no montante de R\$ 35.506 mil representava 19,78% do seu patrimônio líquido. Devido à materialidade em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário foi considerada um dos principais assuntos de auditoria.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em contas de fundos de investimento imobiliário incluíram, entre outros, a comparação dos preços de ativos com cotações de mercado ou valor patrimonial e recálculo das posições detidas pelo Fundo; revisão das últimas demonstrações financeiras auditadas dos fundos investidos não cotados em mercado, o recálculo do investimento com base no valor da cota divulgado pela administradora dos fundos investidos e a análise da custódia das cotas de fundos de investimento imobiliário, analisando se tais relatórios conferem a propriedade dos ativos ao Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2(b).

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

#### Distribuição de rendimentos ao cotista

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 nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. 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. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

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 financeiras tomadas em conjunto.

## **Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras**

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

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

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- 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 da Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela a Administradora do Fundo.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com 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 financeiras 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, 9 de setembro de 2022.

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



Marília Nascimento Soares  
Contador CRC-1SP207135/O-2

**Iridium Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 41.076.564/0001-95

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2022 e 2021**

Em milhares de Reais

| <b>Ativo</b>                                 | <b>Nota</b>    | <b>30/06/2022</b> | <b>% do PL</b> | <b>30/06/2021</b> | <b>% do PL</b> |
|----------------------------------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| <b>Circulante</b>                            |                |                   |                |                   |                |
| Aplicações Financeiras                       |                |                   |                |                   |                |
| De natureza não imobiliária                  |                |                   |                |                   |                |
| Cotas de fundo de renda fixa                 | <b>5.1</b>     | 8.401             | 4,68%          | 10.130            | 9,93%          |
| Ações de companhias abertas                  | <b>5.2 (c)</b> | 2.938             | 1,64%          | -                 | 0,00%          |
| Certificados de recebíveis imobiliários      | <b>5.2 (a)</b> | 26.051            | 14,51%         | -                 | 0,00%          |
| Cotas de fundo de investimento imobiliário   | <b>5.2 (b)</b> | 35.506            | 19,78%         | 29.383            | 28,79%         |
| Outros créditos                              |                | 23                | 0,01%          | 50                | 0,05%          |
|                                              |                | <b>72.919</b>     | <b>40,62%</b>  | <b>39.563</b>     | <b>38,77%</b>  |
| <b>Não Circulante</b>                        |                |                   |                |                   |                |
| <b>Realizável ao longo prazo</b>             |                |                   |                |                   |                |
| Aplicações Financeiras                       |                |                   |                |                   |                |
| De natureza imobiliária                      |                |                   |                |                   |                |
| Certificados de recebíveis imobiliários      | <b>5.2 (a)</b> | 109.560           | 61,02%         | 63.146            | 61,88%         |
|                                              |                | <b>109.560</b>    | <b>61,02%</b>  | <b>63.146</b>     | <b>61,88%</b>  |
| <b>Total do ativo</b>                        |                | <b>182.479</b>    | <b>101,64%</b> | <b>102.709</b>    | <b>100,65%</b> |
| <b>Passivo</b>                               |                |                   |                |                   |                |
| <b>Circulante</b>                            |                |                   |                |                   |                |
| Rendimentos a distribuir                     | <b>7</b>       | 2.770             | 1,54%          | 576               | 0,56%          |
| Impostos e contribuições a recolher          |                | 1                 | 0,00%          | -                 | 0,00%          |
| Provisões e contas a pagar                   |                | 175               | 0,10%          | 86                | 0,08%          |
|                                              |                | <b>2.946</b>      | <b>1,64%</b>   | <b>662</b>        | <b>0,65%</b>   |
| <b>Total do passivo</b>                      |                | <b>2.946</b>      | <b>1,64%</b>   | <b>662</b>        | <b>0,65%</b>   |
| <b>Patrimônio líquido</b>                    |                |                   |                |                   |                |
| Cotas de investimentos integralizadas        | <b>8.1</b>     | 182.470           | 101,64%        | 100.000           | 97,99%         |
| Gastos com colocação de cotas                | <b>8.4</b>     | (165)             | -0,09%         | (23)              | -0,02%         |
| Lucros (prejuízos acumulados)                |                | (2.772)           | -1,54%         | 2.070             | 2,03%          |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>           |                | <b>179.533</b>    | <b>100,00%</b> | <b>102.047</b>    | <b>100,00%</b> |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b> |                | <b>182.479</b>    | <b>101,64%</b> | <b>102.709</b>    | <b>100,65%</b> |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Iridium Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 41.076.564/0001-95

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações do resultado do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 24 de maio de 2021 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021**

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

|                                                                               | Nota    | 01/07/2021 a<br>30/06/2022 | 24/05/2021 a<br>30/06/2021 |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>                             |         |                            |                            |
| Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                     | 5.2 (a) | 14.176                     | 378                        |
| Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)     | 5.2 (a) | 2.735                      | -                          |
| Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)       | 5.2 (a) | (3.804)                    | 2.043                      |
| Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)             | 5.2 (b) | 5.613                      | 266                        |
| Lucro em transações com debêntures                                            |         | 70                         | -                          |
| Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs) | 5.2 (b) | 488                        | -                          |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)   | 5.2 (b) | (665)                      | (85)                       |
| Despesa de IR sobre ganho de capital (renda variável)                         |         | (98)                       | -                          |
| Receitas de dividendos de ações de companhias abertas                         |         | 172                        | -                          |
| Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas                          | 5.2 (c) | (837)                      | -                          |
| <b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>                           |         | <b>17.850</b>              | <b>2.602</b>               |
| <b>Outros ativos financeiros</b>                                              |         |                            |                            |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa                                      |         | 760                        | 115                        |
| Receitas com compromissadas/debêntures                                        |         | 30                         | -                          |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa                        |         | (198)                      | -                          |
|                                                                               |         | <b>592</b>                 | <b>115</b>                 |
| <b>Receitas (despesas) operacionais</b>                                       |         |                            |                            |
| Taxa de administração                                                         | 6 e 10  | (763)                      | (52)                       |
| Taxa de fiscalização da CVM                                                   | 10      | (25)                       | -                          |
| Outras receitas (despesas) operacionais                                       | 10      | (57)                       | (19)                       |
|                                                                               |         | <b>(845)</b>               | <b>(71)</b>                |
| <b>Lucro líquido do exercício/período</b>                                     |         | <b>17.597</b>              | <b>2.646</b>               |
| <b>Quantidade de cotas integralizadas</b>                                     | 8.1     | <b>1.820.000</b>           | <b>1.000.000</b>           |
| <b>Lucro líquido por cota integralizada - R\$</b>                             |         | <b>9,67</b>                | <b>2,65</b>                |
| <b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>                          |         | <b>98,64</b>               | <b>102,05</b>              |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Iridium Fundo de Investimento Imobiliário****CNPJ: 41.076.564/0001-95****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 24 de maio de 2021 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021**

Em milhares de Reais

|                                                             | <b>Nota</b> | <b>Cotas de<br/>investimentos<br/>integralizadas</b> | <b>Gastos com<br/>colocação de<br/>cotas</b> | <b>Lucros<br/>acumulados</b> | <b>Total</b>   |
|-------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------|----------------|
| Cotas de investimentos integralizadas em 24 de maio de 2021 | <b>8.1</b>  | 100,000                                              | -                                            | -                            | 100,000        |
| Gastos com colocação de cotas                               | <b>8.4</b>  | -                                                    | (23)                                         | -                            | (23)           |
| Lucro líquido do período                                    |             | -                                                    | -                                            | 2,646                        | 2,646          |
| Rendimentos apropriados                                     | <b>7</b>    | -                                                    | -                                            | (576)                        | (576)          |
| <b>Em 30 de junho de 2021</b>                               |             | <b>100,000</b>                                       | <b>(23)</b>                                  | <b>2,070</b>                 | <b>102,047</b> |
| Cotas de investimentos integralizadas                       | <b>8.1</b>  | 82,470                                               | -                                            | -                            | 82,470         |
| Gastos com colocação de cotas                               | <b>8.4</b>  | -                                                    | (142)                                        | -                            | (142)          |
| Lucro líquido do exercício                                  |             | -                                                    | -                                            | 17,597                       | 17,597         |
| Rendimentos apropriados                                     | <b>7</b>    | -                                                    | -                                            | (22,439)                     | (22,439)       |
| <b>Em 30 de junho de 2022</b>                               |             | <b>182,470</b>                                       | <b>(165)</b>                                 | <b>(2,772)</b>               | <b>179,533</b> |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Iridium Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 41.076.564/0001-95

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 24 de maio de 2021 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021**

Em milhares de Reais

|                                                                                                | <b>01/07/2021 a<br/>30/06/2022</b> | <b>24/05/2021 a<br/>30/06/2021</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                                              |                                    |                                    |
| Pagamento de taxa de administração                                                             | (657)                              | (12)                               |
| Pagamento de taxa de fiscalização da CVM                                                       | (42)                               | -                                  |
| Outros recebimentos (pagamentos) operacionais                                                  | (51)                               | -                                  |
| Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa                              | (176)                              | (23)                               |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>                                               | <b>(926)</b>                       | <b>(35)</b>                        |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>                                           |                                    |                                    |
| Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa                                                    | 760                                | 115                                |
| Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)                                | (27.403)                           | (29.468)                           |
| Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)                                    | 19.538                             | -                                  |
| Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)               | 5.613                              | 266                                |
| Recebimento de amortizações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)              | 1.565                              | -                                  |
| Aquisição de ações de companhias abertas                                                       | (3.775)                            | -                                  |
| Aquisição de debêntures                                                                        | (1.703)                            | -                                  |
| Venda de debêntures                                                                            | 1.803                              | -                                  |
| Recebimento de dividendos de ações de companhias abertas                                       | 172                                | -                                  |
| Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                                        | 85.396                             | -                                  |
| Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                                    | (162.904)                          | (61.014)                           |
| Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                  | 4.449                              | 42                                 |
| Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) | 13.701                             | 247                                |
| IR sobre ganho de capital (renda variável)                                                     | (98)                               | -                                  |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>                                            | <b>(62.886)</b>                    | <b>(89.812)</b>                    |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                                          |                                    |                                    |
| Cotas de investimentos integralizadas                                                          | 82.470                             | 100.000                            |
| Pagamento de gastos com colocação de cotas                                                     | (142)                              | (23)                               |
| Rendimentos distribuídos                                                                       | (20.245)                           | -                                  |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>                                           | <b>62.083</b>                      | <b>99.977</b>                      |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>                                       | <b>(1.729)</b>                     | <b>10.130</b>                      |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período</b>                             | <b>10.130</b>                      | <b>-</b>                           |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período</b>                                | <b>8.401</b>                       | <b>10.130</b>                      |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 24 de maio de 2021 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

## 1. Contexto operacional

O Iridium Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 26 de abril de 2021, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, e início de suas atividades em 24 de maio de 2021.

O objeto do Fundo é aplicar, primordialmente, em ativos de base imobiliária ("Ativos Imobiliários"), tais como: I. quaisquer direitos reais sobre bens imóveis localizados em qualquer parte do território nacional ("Imóveis"); II. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de Fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fundos de investimento imobiliários ("FII"); III. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII ("SPE"); IV. cotas de Fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de Fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; V. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; VI. cotas de outros Fundos de investimento imobiliários; VII. certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") e cotas de Fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; VIII. letras hipotecárias; IX. letras de crédito imobiliário; e X. letras imobiliárias garantidas.

Observado o disposto no Regulamento, o Fundo deverá manter, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido investido em Ativos Imobiliários que não sejam Imóveis e SPE, e até 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio líquido investido nos demais Ativos Imobiliários listados acima, devendo estes critérios de concentração ser observados pela Gestora previamente a cada aquisição de Ativos Imobiliários pelo Fundo.

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 possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do período findo em 30 de junho de 2022:

| IRIM11 (Valores expressos em reais) | Preço de fechamento |
|-------------------------------------|---------------------|
| Setembro                            | 124,90              |
| Outubro                             | 113,00              |
| Novembro                            | 113,00              |
| Dezembro                            | 112,79              |
| Janeiro                             | 113,00              |
| Fevereiro                           | 112,29              |
| Março                               | 110,30              |
| Abril                               | 110,55              |
| Maior                               | 103,98              |
| Junho                               | 102,89              |

## 2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 09 de setembro de 2022.

## 3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras 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 valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

### 3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

### 3.2 Instrumentos financeiros

#### a) Classificação dos instrumentos financeiros

##### I. Data de reconhecimento

Todos os ativos 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.

##### III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

• Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

##### IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Cotas de Fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

##### I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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.

##### II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

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

### 3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

#### 3.3.1 Cotas de Fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A. - As cotas de Fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos Fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

b) Não negociadas na B3 S.A. - As cotas de Fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do Fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 24 de maio de 2021 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

### **3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários**

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

### **3.3.3 Ações de companhias abertas**

As ações de companhias abertas são registradas pelo custo de aquisição, inclusive corretagens e emolumentos, ajustados pela valorização da cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3 S.A. Os resultados das operações constituídos dos ajustes por variações são reconhecidos diariamente no resultado e estão apresentados na demonstração das evoluções do patrimônio líquido.

### **3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes**

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

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

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

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

### **3.5 Reconhecimento de receitas e despesas**

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

### **3.6 Caixa e equivalentes 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.

### **3.7 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 financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

### **3.8 Lucro (prejuízo) por cota**

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

## **4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo**

### **4.1 Riscos associados ao Fundo**

#### **4.1.1 Risco de crédito**

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

#### **4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes**

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

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

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

#### **4.1.3 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.

#### **4.1.4 Riscos jurídicos**

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

#### **4.1.5 Risco de mercado**

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

#### **4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

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

#### **4.1.7 Risco tributário**

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o Fundo de Investimento Imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 24 de maio de 2021 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

#### 4.1.8 Risco de liquidez

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

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

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

#### 4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

##### 4.2.1 Risco de crédito

A Administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

##### 4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

##### 4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

#### 5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

##### 5.1 De caráter não imobiliário

(a) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI

| 30/06/2022   | 30/06/2021    |
|--------------|---------------|
| 8.401        | 10.130        |
| <b>8.401</b> | <b>10.130</b> |

(a) Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF é determinada substancialmente pelo rendimentos das operações compromissadas, títulos públicos.

##### 5.2 De caráter imobiliário

- (a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs  
(b) Cotas de Fundos de investimento imobiliários - FII's  
(c) Ações de companhias abertas

| 30/06/2022     | 30/06/2021    |
|----------------|---------------|
| 135.611        | 63.146        |
| 35.506         | 29.383        |
| 2.938          | -             |
| <b>174.055</b> | <b>92.529</b> |
| 64.495         | 29.383        |
| 109.560        | 63.146        |

Circulante

Não circulante

##### (a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

#### Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

| 30/06/2022                                     |            |        |                   |                 |                 |                    |                           |                            |                |             |
|------------------------------------------------|------------|--------|-------------------|-----------------|-----------------|--------------------|---------------------------|----------------------------|----------------|-------------|
| Emissor                                        | Ativo      | Lastro | Rating de emissão | Classe e Séries | Data de Emissão | Data de Vencimento | Indexador e Taxa de juros | Quantidade em carteira (*) | Valor de curva | Valor justo |
| Opea Securitizadora S.A.                       | 21F0137139 | 3      | N/A               | Sr-355          | 6/4/2021        | 5/26/2025          | IPCA + 12%                | 9.916                      | 9.379          | 9.305       |
| Virgo Companhia de Securitização               | 21H0176526 | 3      | N/A               | Sr-326          | 8/5/2021        | 8/18/2027          | CDIE + 5.5%               | 9.564                      | 9.160          | 9.160       |
| True Securitizadora S.A.                       | 22D0378281 | 6      | N/A               | Sr-506          | 4/5/2022        | 3/17/2027          | CDIE + 5%                 | 8.000                      | 8.043          | 8.044       |
| Opea Securitizadora S.A.                       | 22E1284821 | 7      | N/A               | Sr-7            | 5/31/2022       | 6/24/2037          | IPCA + 9.75%              | 8.000                      | 7.987          | 7.855       |
| Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários | 21G0707741 | 6      | N/A               | Sr-22           | 7/26/2021       | 1/28/2030          | IPCA + 10%                | 8.000                      | 8.021          | 7.511       |
| Virgo Companhia de Securitização               | 22D0463220 | 2      | N/A               | Sr-497          | 4/18/2022       | 3/26/2037          | IPCA + 7%                 | 7.500                      | 7.544          | 7.436       |
| True Securitizadora S.A.                       | 21F0243328 | 6      | N/A               | Sr-286          | 6/2/2021        | 12/17/2025         | IPCA + 8%                 | 7.000                      | 7.337          | 7.269       |
| Forte Securitizadora S.A.                      | 20L0504499 | 6      | N/A               | Sr-491          | 12/9/2020       | 12/20/2025         | IPCA + 8.56%              | 5.000                      | 5.890          | 5.830       |
| Opea Securitizadora S.A.                       | 21G0856704 | 6      | N/A               | Sr-371          | 7/27/2021       | 7/22/2027          | IPCA + 8%                 | 5.000                      | 5.320          | 5.272       |
| Virgo Companhia de Securitização               | 21F0568504 | 3      | N/A               | Sr-301          | 6/21/2021       | 9/22/2031          | IPCA + 7%                 | 5.000                      | 5.263          | 5.210       |
| Opea Securitizadora S.A.                       | 21G0048448 | 7      | N/A               | Sr-336          | 7/2/2021        | 3/15/2030          | IPCA + 5%                 | 5.514                      | 5.402          | 5.201       |
| Virgo Companhia de Securitização               | 21F0165264 | 6      | N/A               | Sr-250          | 7/8/2021        | 12/24/2024         | CDIE + 5%                 | 5.000                      | 5.022          | 5.022       |
| Travessia Securitizadora S.A.                  | 21G0154272 | 6      | N/A               | Sr-60           | 7/2/2021        | 6/19/2026          | CDIE + 6.25%              | 5.000                      | 5.022          | 5.019       |
| Opea Securitizadora S.A.                       | 21G0685671 | 3      | N/A               | Sr-367          | 7/14/2021       | 7/20/2029          | PRE + 12%                 | 5.000                      | 4.737          | 4.687       |
| True Securitizadora S.A.                       | 22E0192780 | 3      | N/A               | Sr-23           | 5/4/2022        | 4/26/2032          | IPCA + 9.5%               | 5.000                      | 4.335          | 4.311       |
| Opea Securitizadora S.A.                       | 21K0634938 | 4      | N/A               | Sr-440          | 11/16/2021      | 11/10/2033         | IPCA + 6.8%               | 4.000                      | 4.203          | 4.088       |
| True Securitizadora S.A.                       | 22E0860401 | 6      | N/A               | Sr-15           | 5/18/2022       | 5/25/2027          | IPCA + 8.5%               | 4.000                      | 3.959          | 3.950       |
| Forte Securitizadora S.A.                      | 20F0736267 | 5      | N/A               | SR-421          | 6/23/2020       | 12/20/2032         | IGPM + 9.25%              | 2.500                      | 3.846          | 3.831       |
| Virgo Companhia de Securitização               | 21F0950009 | 7      | N/A               | Sr-279          | 6/21/2021       | 6/27/2033          | IPCA + 6.4%               | 3.000                      | 3.378          | 3.219       |
| Forte Securitizadora S.A.                      | 20I0622322 | 1      | N/A               | Sub-413         | 9/14/2020       | 11/22/2032         | IPCA + 17.83%             | 2.950                      | 3.131          | 3.101       |
| Opea Securitizadora S.A.                       | 22B0945873 | 7      | N/A               | Sr-478          | 2/25/2022       | 2/26/2036          | IPCA + 7.5%               | 3.000                      | 3.051          | 3.061       |
| Virgo Companhia de Securitização               | 21E0821059 | 3 e 7  | N/A               | Sr-272          | 5/31/2021       | 5/15/2036          | IPCA + 7%                 | 5.505                      | 3.094          | 3.038       |
| Habitasec Securitizadora S.A.                  | 21H1031323 | 3      | N/A               | Sr-249          | 8/13/2021       | 8/6/2025           | CDIE + 5.75%              | 3.000                      | 3.036          | 3.035       |
| Canal Companhia de Securitização               | 22F0930417 | 7      | N/A               | Sr-4            | 6/20/2022       | 5/15/2032          | IPCA + 9%                 | 3.000                      | 3.001          | 3.020       |
| Vert Companhia Securitizadora                  | 21F1058276 | 1      | N/A               | Sr-54           | 7/5/2021        | 6/17/2041          | IPCA + 8.5%               | 3.363                      | 3.030          | 2.995       |
| Forte Securitizadora S.A.                      | 21G0511751 | 6      | N/A               | Sub-587         | 7/16/2021       | 1/22/2029          | IPCA + 15.67%             | 2.000                      | 1.993          | 1.978       |
| Forte Securitizadora S.A.                      | 21G0511750 | 6      | N/A               | Sr-586          | 7/16/2021       | 1/22/2029          | IPCA + 9%                 | 2.000                      | 1.973          | 1.958       |
| Forte Securitizadora S.A.                      | 20G0661474 | 3      | N/A               | SR-457          | 7/15/2020       | 1/20/2026          | IPCA + 10%                | 2.000                      | 1.216          | 1.205       |
|                                                |            |        |                   |                 |                 |                    |                           | <b>137.373</b>             | <b>135.611</b> |             |

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 24 de maio de 2021 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

| 30/06/2021                            |            |        |                   |                 |                 |                    |                           |                            |                |               |
|---------------------------------------|------------|--------|-------------------|-----------------|-----------------|--------------------|---------------------------|----------------------------|----------------|---------------|
| Emissor                               | Ativo      | Lastro | Rating de emissão | Classe e Séries | Data de Emissão | Data de Vencimento | Indexador e Taxa de juros | Quantidade em carteira (*) | Valor de curva | Valor justo   |
| Habitasec Securitizadora S.A.         | 19I0737680 | 8      | N/A               | SR-163          | 9/23/2019       | 9/21/2034          | # CDIE + 1,3%             | 22.475                     | 19.071         | 21.114        |
| Forte Securitizadora S.A.             | 19L0000001 | 6      | N/A               | SR-280          | 12/3/2019       | 11/20/2025         | # IGPM + 12%              | 2.500                      | 2.847          | 2.847         |
| Forte Securitizadora S.A.             | 20F0736267 | 5      | N/A               | SR-421          | 6/23/2020       | 12/20/2032         | # IGPM + 9,25%            | 2.500                      | 3.370          | 3.370         |
| Forte Securitizadora S.A.             | 20I0622322 | 5      | N/A               | SR-413          | 9/14/2020       | 11/22/2032         | # IPCA + 17,83%           | 2.950                      | 2.999          | 2.999         |
| Forte Securitizadora S.A.             | 20L0504499 | 6      | N/A               | Sr-491          | 12/9/2020       | 12/20/2025         | # IPCA + 8,56%            | 5.000                      | 5.263          | 5.264         |
| Isec Securitizadora S.A.              | 21E0821059 | 3 e 7  | N/A               | Sr-272          | 5/31/2021       | 5/20/2036          | # IPCA + 7%               | 7.505                      | 7.533          | 7.533         |
| RB Capital Companhia de Securitização | 21F0137139 | 8      | N/A               | Sr-355          | 6/4/2021        | 5/26/2025          | # IPCA + 12%              | 5.000                      | 4.996          | 4.996         |
| True Securitizadora S.A.              | 21F0243328 | 6      | N/A               | Sr-286          | 6/2/2021        | 12/17/2025         | # IPCA + 8%               | 7.000                      | 7.020          | 7.019         |
| Isec Securitizadora S.A.              | 21F0568504 | 3      | N/A               | Sr-301          | 6/21/2021       | 9/22/2031          | # IPCA + 7%               | 5.000                      | 5.003          | 5.003         |
| Isec Securitizadora S.A.              | 21F0950009 | 7      | N/A               | Sr-279          | 6/21/2021       | 6/27/2033          | # IPCA + 6,4%             | 3.000                      | 3.002          | 3.001         |
|                                       |            |        |                   |                 |                 |                    |                           |                            | <b>61.104</b>  | <b>63.146</b> |

As informações sobre os referidos CRTs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Forte Securitizadora S.A. ([www.fortecsec.com.br](http://www.fortecsec.com.br)), True Securitizadora S.A. ([www.truesecritizadora.com.br](http://www.truesecritizadora.com.br)), Isec Securitizadora S.A. ([www.grupoibecbrasil.com.br](http://www.grupoibecbrasil.com.br)), RB Capital Companhia de Securitização S.A. ([www.rbcapital.com.br](http://www.rbcapital.com.br)), Habitasec Securitizadora S.A. ([www.habitasec.com.br](http://www.habitasec.com.br)), Vert Capital Securitizadora ([www.vert-capital.com](http://www.vert-capital.com)), Canal Companhia de Securitização (<https://www.canalsecuritizadora.com.br/>), Opea Securitizadora S.A. (<https://www.opeacapital.com/>), Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A. (<https://www.reit.net.br/emissoes>), Travessia Securitizadora S.A. (<https://www.grupotravessia.com/empresa/travessia-secritizadora-s-a/>) e Virgo Companhia de Securitização (<https://virgo.inc/>).

#### Composição por tipo de lastro e devedor

| Emissor                                             | Lastro | Devedor            | Garantia                                    | 30/06/2022     | 30/06/2021    |
|-----------------------------------------------------|--------|--------------------|---------------------------------------------|----------------|---------------|
| Opea Securitizadora S.A.                            | 3      | Tabas              | (a), (n), (g), (m), (l)                     | 9.305          | 4.996         |
| Virgo Companhia de Securitização                    | 3      | Starbucks 2        | (a), (n), (c), (e), (g), (h)                | 9.160          | -             |
| True Securitizadora S.A.                            | 6      | Allegra Pacaembu 2 | (a), (n), (c), (e), (g), (h), (j), (k), (b) | 8.044          | -             |
| Opea Securitizadora S.A.                            | 7      | FazSol             | (a), (n), (g), (h), (k)                     | 7.855          | -             |
| Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A. | 6      | SOCICAM 3          | (a), (n), (c), (e), (g), (h), (j), (k)      | 7.511          | -             |
| Virgo Companhia de Securitização                    | 2      | DASA               | (a), (n), (b), (m), (g)                     | 7.436          | -             |
| True Securitizadora S.A.                            | 6      | EKKO               | (a), (h), (k), (g), (e)                     | 7.269          | 7.019         |
| Forte Securitizadora S.A.                           | 6      | WAM                | (a), (c), (e), (f), (g), (h), (n)           | 5.830          | 5.264         |
| Opea Securitizadora S.A.                            | 6      | Alphaville         | (a), (n), (c), (e), (g), (j), (k)           | 5.272          | -             |
| Virgo Companhia de Securitização                    | 3      | PESA               | (a), (b), (e), (g), (h), (m), (n)           | 5.210          | 5.003         |
| Opea Securitizadora S.A.                            | 7      | CRI HGLG           | (a), (n), (b), (m), (g)                     | 5.201          | -             |
| Virgo Companhia de Securitização                    | 6      | Gafisa 3           | (a), (n), (g), (m), (l), (k), (h)           | 5.022          | -             |
| Travessia Securitizadora S.A.                       | 6      | Sugoi 2            | (a), (n), (c), (e), (g), (h), (j), (k)      | 5.019          | -             |
| Opea Securitizadora S.A.                            | 3      | Nova Agro          | (a), (n), (b), (e), (m), (j)                | 4.687          | -             |
| True Securitizadora S.A.                            | 3      | Encontro das Águas | (a), (n), (c), (e), (g), (h), (j), (k)      | 4.311          | -             |
| Opea Securitizadora S.A.                            | 4      | CRI HGRS           | (a), (n), (b)                               | 4.088          | -             |
| True Securitizadora S.A.                            | 6      | ADN                | (a), (n), (g), (h), (k)                     | 3.950          | -             |
| Forte Securitizadora S.A.                           | 5      | Inlote             | (a), (c), (e), (f), (g), (h), (n)           | 3.831          | 3.370         |
| Virgo Companhia de Securitização                    | 7      | OBA                | (a), (b), (e), (g), (h), (m), (n)           | 3.219          | 3.001         |
| Forte Securitizadora S.A.                           | 1      | Top Park Bahia     | (a), (c), (e), (f), (g), (n)                | 3.101          | 2.999         |
| Opea Securitizadora S.A.                            | 7      | CRI GGRC           | (a), (n), (g), (e), (m)                     | 3.061          | -             |
| Virgo Companhia De Securitizacao                    | 3 e 7  | MATEC              | (a), (b), (e), (g), (h), (m), (n)           | 3.038          | 7.533         |
| Habitasec Securitizadora S.A.                       | 3      | Pernambuco 1       | (a), (n), (c), (e), (g), (h), (k), (m)      | 3.035          | -             |
| Canal Companhia de Securitização                    | 7      | Amigão             | (a), (n), (g), (m)                          | 3.020          | -             |
| Vert Companhia Securitizadora                       | 1      | Creditas Mez 2     | (a), (n), (b), (d)                          | 2.995          | -             |
| Forte Securitizadora S.A.                           | 6      | OP Resort Sub      | (a), (n), (c), (e), (g), (h), (j), (k)      | 1.978          | -             |
| Forte Securitizadora S.A.                           | 6      | OP Resort Sen      | (a), (n), (c), (e), (g), (h), (j), (k), (d) | 1.958          | -             |
| Forte Securitizadora S.A.                           | 3      | Gramado Parks      | (a), (c), (e), (f), (g), (h), (k), (D), (n) | 1.205          | -             |
| Habitasec Securitizadora S.A.                       | 8      | Callia             | (b), (e), (g), (l), (p)                     | -              | 21.114        |
| Forte Securitizadora S.A.                           | 6      | WAM                | (a), (c), (e), (f), (g), (h), (n)           | -              | 2.847         |
|                                                     |        |                    |                                             | <b>135.611</b> | <b>63.146</b> |

#### Legendas

##### Lastro

- (1) - Lastro em financiamento imobiliário.
- (2) - Escritura de Superfície
- (3) - CCB
- (4) - Contrato de Compra e Venda
- (5) - Pulverizado
- (6) - Debêntures
- (7) - Contrato de locação

(\*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

##### Regime de Garantias

- (a) - Regime fiduciário
- (b) - Alienação fiduciária do imóvel
- (c) - Coobrigação
- (d) - Subordinação
- (e) - Fundo de reserva
- (f) - Contratos de financiamento

- (g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
- (h) - Aval
- (i) - Fundo de overcollateral
- (j) - Fiança
- (k) - Alienação fiduciária de ações
- (l) - Fundo de liquidez

- (m) - Fundo de despesa
- (n) - Patrimônio Separado
- (o) - Alienação fiduciária de cotas
- (p) - Hipoteca

#### Movimentação do período/exercício

##### Saldo em 24 de maio de 2021

Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)  
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)  
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)  
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)  
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

##### Saldo em 30 de junho de 2021

Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)  
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)  
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)  
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)  
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)  
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)  
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

##### Saldo em 30 de junho de 2022

#### (b) Cotas de Fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos Fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, e para os Fundos que não possuem cotação na B3 o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do Fundo onde os recursos são aplicados. (vide nota 3.3).

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 24 de maio de 2021 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

**Composição da carteira**

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

| 30/06/2022                                                                       |                        |                         |                             |                              |               |               |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------|---------------|
| Fundo                                                                            | Existência de controle | Tipo de ativo investido | Quantidade de cotas detidas | Percentual das cotas detidas | Valor de cota | Total         |
| Devant Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário                 | Não                    | (1)                     | 106.183                     | 0,76%                        | 99,51         | 10.566        |
| Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário | Não                    | (3)                     | 100                         | 4,21%                        | 76.000,00     | 7.600         |
| Hectare Ce - Fundo de Investimento Imobiliário                                   | Não                    | (1)                     | 54.550                      | 0,25%                        | 113,55        | 6.194         |
| Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários (*)            | Não                    | (1)                     | 35.326                      | 0,11%                        | 101,90        | 3.600         |
| Urca Prime Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FI                          | Não                    | (2)                     | 22.417                      | 0,41%                        | 113,00        | 2.533         |
| Manatí Capital Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário                      | Não                    | (1)                     | 250.000                     | 2,12%                        | 10,00         | 2.500         |
| Versalhes Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário            | Não                    | (2)                     | 270.470                     | 0,91%                        | 9,14          | 2.472         |
| Suno Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (*)               | Não                    | (1)                     | 399                         | 0,01%                        | 102,53        | 41            |
|                                                                                  |                        |                         |                             |                              |               | <b>35.506</b> |

| 30/06/2021                                                                       |                        |                         |                             |                              |               |               |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------|---------------|
| Fundo                                                                            | Existência de controle | Tipo de ativo investido | Quantidade de cotas detidas | Percentual das cotas detidas | Valor de cota | Total         |
| Devant Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário                 | Não                    | (1)                     | 113.512                     | 1,04%                        | 105,00        | 11.919        |
| Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário | Não                    | (3)                     | 70                          | 2,95%                        | 79.500,00     | 5.565         |
| Hectare Ce - Fundo de Investimento Imobiliário                                   | Não                    | (1)                     | 33.126                      | 0,23%                        | 132,70        | 4.396         |
| Urca Prime Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FI                          | Não                    | (2)                     | 33.899                      | 2,04%                        | 127,10        | 4.309         |
| Versalhes Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário            | Não                    | (2)                     | 300.000                     | 2,50%                        | 10,65         | 3.194         |
|                                                                                  |                        |                         |                             |                              |               | <b>29.383</b> |

**Legendas**

(1) Títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária

(2) Híbrido

(3) Desenvolvimento para renda

(\*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

**Movimentação do período/exercício**

**Saldo em 24 de maio de 2021**

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

**Saldo em 30 de junho de 2021**

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

Recebimento de amortizações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

**Saldo em 30 de junho de 2022**

**Rendimentos de cotas de fundos imobiliários a receber**

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

**Saldo em 24 de maio de 2021**

Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

**Saldo em 30 de junho de 2021**

Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)

**Saldo em 30 de junho de 2022**

**(c) Ações de companhias abertas**

As ações de companhias abertas são classificadas como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado pela variação de cada dia, divulgada na B3, independente do volume de ações negociadas.

| 30/06/2022                                     |                        |                         |                             |                    |               |              |
|------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|---------------|--------------|
| Companhias                                     | Existência de controle | Tipo de ativo investido | Quantidade de ações detidas | % da ações detidas | Valor da ação | Total        |
| Lavvi Empreendimentos Imobiliários S.A.        | Não                    | Imobiliário             | 378.500                     | 0,47%              | 4,62          | 1.749        |
| Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A. | Não                    | Imobiliário             | 619.400                     | 1,08%              | 1,92          | 1.189        |
|                                                |                        |                         |                             |                    |               | <b>2.938</b> |

**Movimentação do exercício**

**Saldo em 30 de junho de 2021**

Aquisição de ações de companhias abertas

Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias abertas

**Saldo em 30 de junho de 2022**

**6. Encargos e taxa de administração**

|                       | 30/06/2022 | 30/06/2021 |
|-----------------------|------------|------------|
| Taxa de administração | 763        | 52         |
|                       | <b>763</b> | <b>52</b>  |

O Fundo tem uma taxa de administração, que engloba os serviços de administração, tesouraria, controladoria, gestão e escrituração, composta de ("Taxa de Administração") (a) 0,98% a.a. à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser pago diretamente à Administradora, observado valor mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo; (b) caso o Fundo venha a ser listado na B3 e suas cotas estejam registradas na respectiva central depositária, a Taxa de Administração será majorada em 0,05% a.a (cinco centésimos por cento ao ano) à razão de 1/12 avos, calculada (b.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada nos termos do item (a.1.) acima, ou (b.2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada nos termos do item (a.2.) acima correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, a ser pago a terceiros, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo. A Taxa de Administração é calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. A Taxa de Administração será repartida com a Gestora nos termos do Contrato de Gestão, firmado entre a Gestora e o Fundo ("Contrato de Gestão").

Até o Fundo completar 12 (doze) meses desde o seu início, a Taxa de Administração sofrerá uma redução de valor para o equivalente a 0,43% (quarenta e três centésimos por cento) ao ano, calculado sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, acima definida, sendo que tal redução será descontada da taxa de gestão devida à Gestora, nos termos do Contrato de Gestão. Até o Fundo atingir R\$ 150.000 (cento e cinquenta milhões de reais) de patrimônio líquido ou completar 6 (seis) meses desde o seu início, o que for menor, os valores mínimos mensais devidos a título de Taxa de Administração devidos pelos serviços de administração, escrituração e custódia sofrerão uma redução de 50% de sua valor.

Não há cobrança de taxa de performance.

Poderão ser cobradas taxas de ingresso e saída dos subscritores das cota.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 24 de maio de 2021 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

## 7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da Gestora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 12º (décimo segundo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 12º (décimo segundo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação da Gestora. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério da Gestora e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

| <b>Rendimentos</b>                                                                                     | <b>30/06/2022</b> | <b>30/06/2021</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Lucro líquido do exercício/período                                                                     | 17.597            | 2.646             |
| Despesas operacionais não pagas                                                                        | 10                | 20                |
| Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                              | (475)             | (132)             |
| Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)                                | 3.804             | (2.043)           |
| Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas                                                   | 838               | -                 |
| Ajuste a valor justo de aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário (FI)                 | 665               | 85                |
| <b>Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>                           | <b>22.439</b>     | <b>576</b>        |
| <b>Rendimentos apropriados</b>                                                                         | <b>22.439</b>     | <b>576</b>        |
| Rendimentos (a distribuir)                                                                             | (2.770)           | (576)             |
| Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício                                                  | 576               | -                 |
| <b>Rendimentos líquidos pagos no exercício/período</b>                                                 | <b>20.245</b>     | <b>-</b>          |
| <b>Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)</b>                                  | <b>16,80</b>      | <b>-</b>          |
| % do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93) | 100,00%           | 100,00%           |
| Diferença entre a distribuição declarada e distribuída                                                 | -                 | -                 |

## 8. Patrimônio Líquido

### 8.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas  
Cotas de investimentos a integralizar  
**Cotas de investimentos integralizadas**

**Valor por cota (valor expresso em reais)**

### 8.2 Emissão de novas cotas

A Administradora fica autorizada, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pela Gestora, a emitir novas cotas do Fundo para o fim exclusivo de aquisição dos Ativos Imobiliários, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas e alteração no Regulamento, desde que observadas as características abaixo, devendo ainda observar o disposto nos incisos I a VII do artigo 13 do Regulamento.

(i) Capital Máximo Autorizado e Preço de Emissão: o capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do Fundo é de R\$ 3.000.000 (três bilhões de reais), sendo que o preço unitário de emissão terá como base (i) a média do preço de fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário anterior à data do comunicado do Fundo sobre a emissão das novas cotas objeto da oferta; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas. Em todos os casos, o valor da cota poderá ser acrescido dos custos da oferta.

(ii) Lote Adicional: se assim aprovado pela Administradora no ato pelo qual aprovar a nova emissão, o montante total da oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), a critério da Administradora, desde que mediante a comunicação prévia e expressa pela Gestora ("Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. As cotas do Lote Adicional objeto da oferta serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta.

(iii) Subscrição: no ato da subscrição, o subscritor assinará o boletim de subscrição. Será admitido o direito de subscrição de sobras das cotas objeto da oferta, caso assim permitido pela regulamentação aplicável.

(iv) Integralização: as cotas objeto da oferta deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, podendo ser à vista ou em prazo a ser determinado no compromisso de investimento.

(v) Negociação das cotas. As cotas objeto da oferta serão negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3.

(vi) Custos da oferta: os custos da oferta poderão ser arcados pelo Fundo ou por meio da cobrança de taxa de distribuição primária.

Durante o período findo em 30 de junho de 2021 foram subscritas e integralizadas 1.000.000 cotas no montante total de R\$100.000. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 23, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2022 foram subscritas e integralizadas 820.000 cotas no montante total de R\$82.470. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 142, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

### 8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, as cotas poderão ser amortizadas mediante deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, sempre que houver desinvestimentos, não for realizado o reenquadramento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

No exercício/período findo em 30 de junho de 2022 e 2021 não houve amortização de cotas.

### 8.4 Gastos com colocação de cotas

|                               | <b>30/06/2022</b> | <b>30/06/2021</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Gastos com colocação de cotas | 165               | 23                |
|                               | <b>165</b>        | <b>23</b>         |

Durante o exercício, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$142 (2021 - R\$23) registrados na conta redutora do patrimônio líquido.

### 8.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao o valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para sua constituição ou reposição será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

No exercício/período findo em 30 de junho de 2022 e 2021, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

## 9. Retorno sobre patrimônio líquido

|                                                      | <b>30/06/2022</b> | <b>30/06/2021</b> |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Lucro líquido do exercício/período                   | 17.597            | 2.646             |
| Patrimônio líquido inicial                           | 102.047           | -                 |
| <b>Adições/deduções</b>                              |                   |                   |
| Cotas de investimentos integralizadas                | 82.470            | 100.000           |
| Gastos com colocação de cotas                        | (142)             | (23)              |
|                                                      | <b>82.328</b>     | <b>99.977</b>     |
| <b>Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)</b> | <b>9,54%</b>      | <b>2,65%</b>      |

(\*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 24 de maio de 2021 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021**

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

#### 10. Encargos debitados ao Fundo

Taxa de administração - Fundo  
Taxa de fiscalização da CVM  
Outras (receitas) / despesas operacionais

| 30/06/2022 |                | 30/06/2021 |               |
|------------|----------------|------------|---------------|
| Valores    | Percentual     | Valores    | Percentual    |
| 763        | 0,54%          | 52         | 0,07%         |
| 25         | 0,02%          | -          | 0,00%         |
| 57         | 0,04%          | 19         | 0,02%         |
| <b>845</b> | <b>0,60%</b>   | <b>71</b>  | <b>0,09%</b>  |
|            | <b>141.581</b> |            | <b>76.021</b> |

**Patrimônio líquido médio do exercício/período**

#### 11. 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.

#### 12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

#### 13. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

#### 14. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 5.2 (b), 6 e 13.

#### 15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

#### Ativos

##### Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundo de renda fixa  
Cotas de fundos de investimento imobiliário  
Ações de companhias abertas  
Certificados de recebíveis imobiliários

#### Total do ativo

| 30/06/2022    |                |          |                |
|---------------|----------------|----------|----------------|
| Nível 1       | Nível 2        | Nível 3  | Total          |
| -             | 8.401          | -        | 8.401          |
| 35.506        | -              | -        | 35.506         |
| 2.938         | -              | -        | 2.938          |
| -             | 135.611        | -        | 135.611        |
| <b>38.444</b> | <b>144.012</b> | <b>-</b> | <b>182.456</b> |

#### Ativos

##### Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Cotas de fundos de investimento imobiliário  
Cotas de fundo de renda fixa  
Certificados de recebíveis imobiliários

#### Total do ativo

| 30/06/2021    |               |          |                |
|---------------|---------------|----------|----------------|
| Nível 1       | Nível 2       | Nível 3  | Total          |
| 29.383        | -             | -        | 29.383         |
| -             | 10.130        | -        | 10.130         |
| -             | 63.146        | -        | 63.146         |
| <b>29.383</b> | <b>73.276</b> | <b>-</b> | <b>102.659</b> |

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, Cotas de fundos de investimento imobiliário, Ações de companhias abertas e no valor justo dos Certificados de recebíveis imobiliários estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário).

#### 16. Outras informações

**16.1** Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2022, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

**16.2** A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

**16.3** Conforme Instrumento Particular realizado em 2 de agosto de 2021, a Administradora aprovou:

- a alteração do inciso I do Art. 2º do Regulamento, de forma a informar a localização geográfica das áreas em que o Fundo pode adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados, conforme Art. 15, II, f, da Instrução CVM 472;
- a alteração do inciso II do Art. 13 de forma a informar que a data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões, bem como indicar que tanto para exercício, bem como para a cessão do direito de preferência, serão observados os prazos e procedimentos operacionais da B3;
- a alteração do inciso III do Art. 13 de forma a incluir à redação constante de tal inciso a referência de que serão "respeitados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, a depender do caso"; e
- a alteração do inciso VIII do Art. 19 de forma a suprimir o trecho "e as diretrizes do Gestor", em linha com o inciso VIII do Art. 30 da Instrução CVM 472.

#### 17. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2022 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

**Mayara Lopes**  
**Contadora**  
**CRC: SP- 292201/O-0**

**Allan Haddid**  
**Diretor**  
**CPF: 071.913.047-66**