Fundo de Investimento Imobiliário - BRL Prop II

CNPJ nº: 35.652.278/0001-28

(Administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM
CNPJ nº: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 30 de junho de 2022



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para o exercício findo em 30 de junho de 2022	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

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

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário - BRL Prop II
(Administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário - BRL Prop II ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2022 e a 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 Fundo de Investimento Imobiliário - BRL Prop II 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 Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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.

© 2022 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

Principais assuntos de auditoria

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

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 7 – Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, é destinado a investidores qualificados e profissionais e tem como objetivo o investimento em propriedades para renda, as quais são avaliadas pelo seu valor justo. Em 30 de junho de 2022, o valor justo desses investimentos montava R$ 348.423 mil, o equivalente a 101,55% do Patrimônio Líquido. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo e último preço de negociação, em função de não haver um mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas atualizadas dos imóveis do Fundo; **(iii)** revisão dos laudos para a totalidade das propriedades avaliadas à valor justo. Os procedimentos realizados contemplaram: (a) análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelos métodos da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e da comparação direta de dados de mercado; **(iv)** análise e verificação da totalidade dos contratos de compra e venda e liquidação financeira para os imóveis adquiridos no exercício e classificados como propriedades para investimento; **(v)** teste documental para as obras em andamento, por amostragem; **(vi)** recálculo do contrato para receitas de aluguel e liquidação financeira para os valores recebidos no exercício; e **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

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

Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 11 – Política de Distribuição de Resultados)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2022, o Fundo destinou o montante de R$ 18.088 mil de rendimentos a distribuição dos seus cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, onde devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 que ressalta que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais sejam distribuídos. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela Administração para distribuição do resultado em 30 de junho de 2022, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidade 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 detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

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

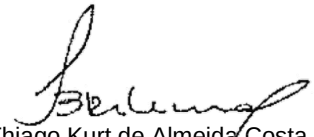
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional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

Comunicamo-nos com 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, 23 de setembro de 2022



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
Contador CRC 1SP-260.164/O-4

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

© 2022 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

Fundo de Investimento Imobiliário – BRL Prop II

CNPJ: 35.652.278/0001-28

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

Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2022 e 2021

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2022	% do PL	30/06/2021	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	**5.1**	4.677	1,36%	1.023	0,61%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	**6.1**	1.665	0,49%	1.065	0,64%
Outros valores a receber		167	0,05%	191	0,11%
Outros créditos	**21.3**	2.651	0,77%	1.601	0,96%
		9.160	**2,67%**	**3.880**	**2,32%**
Investimento					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados		230.743	67,25%	145.243	87,21%
Obras em andamento		74.847	21,82%	346	0,21%
Ajuste de avaliação ao valor justo		42.833	12,48%	43.957	26,40%
	7	**348.423**	**101,55%**	**189.546**	**113,82%**
Total do ativo		**357.583**	**104,22%**	**193.426**	**116,14%**

Passivo	Nota	30/06/2022	% do PL	30/06/2021	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	**11**	1.695	0,49%	1.015	0,61%
Obrigações por aquisição de imóveis	**10**	11.747	3,42%	24.743	14,86%
Provisões e contas a pagar	**21.4**	1.044	0,30%	1.125	0,68%
		14.486	**4,21%**	**26.883**	**16,15%**
Total do passivo		**14.486**	**4,21%**	**26.883**	**16,15%**
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	**12.1**	300.523	87,59%	122.474	73,54%
Gastos com colocação de cotas	**12.4**	(96)	-0,03%	(54)	-0,03%
Reserva de contingências	**12.5**	265	0,08%	256	0,15%
Lucros acumulados		42.405	12,37%	43.867	26,33%
Total do patrimônio líquido		**343.097**	**100,01%**	**166.543**	**99,99%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**357.583**	**104,22%**	**193.426**	**116,14%**

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

Fundo de Investimento Imobiliário – BRL Prop II
CNPJ: 35.652.278/0001-28
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 9 de setembro de 2020 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

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

		Nota	30/06/2022	30/06/2021
Receitas de propriedades para investimento				
Receitas de aluguéis	**8**	**8**	18.492	7.436
			18.492	**7.436**
Propriedades para investimento				
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento		**7.2**	(1.124)	43.957
			(1.124)	**43.957**
Resultado líquido de propriedades para investimento			**17.368**	**51.393**
Outros ativos financeiros				
Receitas de cotas de fundo de renda fixa			509	57
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa			(110)	(12)
			399	**45**
Despesas operacionais				
Despesas com seguros		**14**	(472)	(128)
Taxa de administração		**9 e 14**	(636)	(292)
Outras (despesas)/receitas operacionais		**14**	(24)	(38)
			(1.132)	**(458)**
(Prejuízo) / Lucro líquido do exercício/período			**16.635**	**50.980**
Quantidade de cotas integralizadas		**12.1**	**2.168.941**	**976.213**
(Prejuízo) / Lucro líquido por cota integralizada - R$			**7,67**	**52,22**
Valor patrimonial da cota integralizada - R$			**158,19**	**170,60**

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

Fundo de Investimento Imobiliário – BRL Prop II

CNPJ: 35.652.278/0001-28

(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 9 de setembro de 2020 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingências	Lucros acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas	**12.1**	122.474	-	-	-	122.474
Gastos com colocação de cotas	**12.4**	-	(54)	-	-	(54)
Reserva de contingências	**12.5**	-	-	256	(256)	-
Lucro líquido do período		-	-	-	50.980	50.980
Rendimentos apropriados	**11**	-	-	-	(6.857)	(6.857)
Em 30 de junho de 2021		**122.474**	**(54)**	**256**	**43.867**	**166.543**
Cotas de investimentos integralizadas	**12.1**	178.049	-	-	-	178.049
Gastos com colocação de cotas	**12.4**	-	(42)	-	-	(42)
Reserva de contingências	**12.5**	-	-	9	(9)	-
Prejuízo do exercício		-	-	-	16.635	16.635
Rendimentos apropriados	**11**	-	-	-	(18.088)	(18.088)
Em 30 de junho de 2022		**300.523**	**(96)**	**265**	**42.405**	**343.097**

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

Fundo de Investimento Imobiliário – BRL Prop II

CNPJ: 35.652.278/0001-28

(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 9 de setembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais

	30/06/2022	30/06/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	17.892	6.371
Pagamento de taxa de administração	(603)	(262)
Luva na locação de imóvel	-	1.046
Pagamento de seguros	(1.507)	(1.723)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(239)	(198)
Caixa líquido das atividades operacionais	**15.543**	**5.234**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	509	57
Aquisição de imóveis para renda (benfeitorias, custas de registros e outros)	(172.997)	(145.243)
Obrigações por aquisição de imóveis	-	24.743
Pagamento de adiantamento de obras em imóveis para renda	-	(346)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(172.488)**	**(120.789)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	178.049	122.474
Pagamento de gastos com colocação de cotas integralizadas	(42)	(54)
Rendimentos distribuídos	(17.408)	(5.842)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**160.599**	**116.578**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**3.654**	**1.023**
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período	**1.023**	**-**
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	**4.677**	**1.023**

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

Fundo de Investimento Imobiliário – BRL Prop II

CNPJ: 35.652.278/0001-28

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

Notas explicativas da administração às demonstrações financeira do exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 9 de setembro de 2020 (data de início das atividades) a 30 de junho de 2021

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário – BRL Prop II ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, é destinado a investidores profissionais e qualificados, foi constituído em 23 de julho de 2020, sob forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido 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, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 24 de julho de 2020 e iniciou suas atividades na data de 9 de setembro de 2020.

O objeto do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, de forma direta ou indiretamente, inclusive, por meio de subscrição ou aquisição de ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos imobiliários, com o objetivo de desenvolver empreendimentos imobiliários do segmento logístico, em especial o desenvolvimento de galpões, podendo ocorrer o desenvolvimento de novos projetos ou a aquisição de imóveis com a necessidade de realização de reformas para posterior gestão imobiliária ativa de galpões logísticos, por meio de alienação ou locação por meio de contrato típico ou "atípico", ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados ("Ativos-Alvo").

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

As cotas do Fundo começaram a ser negociadas em 5 de outubro de 2021. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2022:

BRLA11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Outubro	147,00
Novembro	135,00
Dezembro	147,00
Janeiro	150,00
Fevereiro	148,00
Março	149,00
Abril	158,00
Maio	150,00
Junho (*)	-

(*) O Fundo não teve negociação.

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 26 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 período do relatório.

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

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 e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: 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.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de aquisição de propriedades para investimentos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

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

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 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.

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

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III. 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.

3.3 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo ou através do valor de negociação mais recente. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

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".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 7.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores de recebíveis renegociados.

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

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:

a. taxas de juros;

b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;

c. flutuações cambiais;

d. inflação;

e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

f. política fiscal;

g. instabilidade social e política; e

h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

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

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.8 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.

4.1.9 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).

4.1.10 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.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, 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 dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitiga-los, 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.

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	30/06/2022	30/06/2021
(a) Cotas do Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	2	1.023
(b) Cotas do Itaú RF Referenciado DI VIP FICFI	4.675	-
	4.677	**1.023**

(a) Está composto por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

(b) Está composto por cotas Itaú RF Referenciado DI VIP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais, operações compromissadas lastreadas nos títulos federais, depósitos a prazo e outros títulos de instituições financeiras e outras aplicações. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis a vencer relativos às áreas ocupadas e possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	30/06/2022	30/06/2021
A vencer	1.665	1.065
	1.665	**1.065**

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento	Valor justo de 30/06/2022	Valor justo de 30/06/2021
(1) Imóvel Cuiabá - imóvel localizado na Rodovia dos Imigrantes, KM 501, Res. Jardim Paulista, no município de Cuiabá, no estado de Mato Grosso, registrado sob a matrícula 66.944 do 5º Seviço Notarial e Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá - MT. O imóvel possui terreno de 87.579,00 m² com área construída de 21.685,43 m².	85.400	80.602
(2) Imóvel Ribeirão das Neves - imóvel localizado na Rua Alexandre Barreto Cavalcante, 74, Alterosa, no município de Ribeirão das Neves, estado de Minas Gerais, registrado sob a matrícula nº 44.847 no Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão das Neves - MG. O imóvel possui terreno de 36.250,63 m² com área construída de 10.809,30 m².	56.715	57.661
(3) Imóvel Lucas Rio Verde - imóvel localizado na Rodovia MT-449, Km 5,5 (Lt. 08B3 - St. 02), Zona Rural, no município de Lucas do Rio Verde, no estado de Mato Grosso, registrado sob a matrícula nº 35.744 no Cartório de Registro de Imóveis de Lucas do Rio Verde - MT. O imóvel possui terreno de 100.000,00 m² com área construída de 24.704,71 m².	95.684	51.283
(4) Imóvel Itajaí - terreno localizado na Rua José Lana, 850 - Brilhante 1, no município de Itajái – Santa Catarina, com área total de 210.609,28 m² e área construída de 27.856,94 m², objeto da matrícula 67.793 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC.	89.884	-
(5) Imóvel Viana - imóvel situado em Viana/ES, com área de 58.472,88m², situado no lugar denominado Cotia, Bairro Parque Industrial, devidamente identificado como área 01-A, com limites e confrontações constante da matrícula 11.580 do 1º CRI/Viana.	16.825	-
(6) Imóvel Conde - 10 unidades independentes do empreendimento imobiliário denominado CLIP – Condomínio Logístico Industrial da Paraíba, localizado no Km 101, BR-101, Conde/PB, registrados no Serviço Notarial e Registral Velton Braga – Alhandra/PB sob os números 149, 150, 151, 152, 153, 154, 177, 178, 179 e 180, objeto das matrículas de nºs 42850, 42851, 42852, 42853, 42854, 42855, 42878, 42879, 42880 e 42881, todas do CRI/Alhandra, que deverão ser remembradas e formarão um só terreno, com área total de 12.847,30m², da quadra 04.	3.915	-
	348.423	**189.546**

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 9 de setembro de 2020	**-**
Aquisição de imóveis para renda (custas de registros e outros)	145.243
Obras em andamento	346
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	43.957
Saldo em 30 de junho de 2021	**189.546**
Aquisição de imóveis para renda (custas de registros e outros)	85.500
Obras em andamento	74.501
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	(1.124)
Saldo em 30 de junho de 2022	**348.423**

7.3 Avaliação a valor justo

	30/06/2022			
Empreendimento	**Método**	**Período de análise**	**Taxa de desconto**	**Taxa de capitalização**
(1) Imóvel Cuiabá	(a)	10 anos	9,00% a.a.	8,50% a.a
(2) Imóvel Ribeirão das Neves	(a)	10 anos	9,00% a.a.	8,50% a.a
(3) Imóvel Lucas Rio Verde	(a)	10 anos	9,25% a.a.	8,75% a.a
(4) Imóvel Itajaí	(b)	10 anos	9,25% a.a.	8,75% a.a
(5) Imóvel Viana	(c)	-	-	-
(6) Imóvel Conde	(d)	-	-	-

Em 30 de junho de 2022, a taxa de vacância correspondente ao portfolio do Fundo é de 0%.

	30/06/2021			
Empreendimento	**Método**	**análise**	**desconto**	**capitalização**
(1) Imóvel Cuiabá	(a)	10 anos	8,00% a.a.	7,50% a.a
(2) Imóvel Ribeirão das Neves	(a)	10 anos	8,00% a.a.	7,50% a.a
(3) Imóvel Lucas Rio Verde	(a)	10 anos	8,25% a.a.	7,75% a.a

Em 30 de junho de 2021, a taxa de vacância correspondente ao portfolio do Fundo é de 0%.

Em 30 de junho de 2022 e 2021 o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Binswanger Brasil, datados de junho de 2022 e maio de 2021, respectivamente e formalmente aprovados pela Administração em julho de 2022 e junho de 2021. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, (i) fluxo de caixa descontado do empreendimento, (ii) método comparativo direto de dados do mercado e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

(a) Para esta avaliação, o método aplicado para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de imóveis que geram renda através da locação para grandes varejistas. Este método alcança o valor presente líquido dos imóveis tendo como base de receita a locação dos empreendimentos no período de 10 anos, bem como as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final deste período. Trata-se do método mais indicado para avaliação de imóveis de base imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores.

(b) Para esta avaliação foi aplicado o método (a) para a Fase 01 e o método comparativo para a Fase 02. O método comparativo consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

A Binswanger Brasil é uma empresa de consultoria imobiliária fundada em 1931, nos Estados Unidos, com foco no segmento de Real Estate Corporativo. Com mais de 80 anos de atuação no mercado global, oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais, mantendo escritórios no mundo inteiro. No Brasil, passou a atuar no mercado em 1997, instituindo sua sede no centro da cidade de São Paulo. Ao longo de seus 20 anos de atuação, a Binswanger Brasil consolidou sua reputação no ramo imobiliário ao elevar a prestação de serviços no mercado através de um amplo portfólio para investidores, proprietários, ocupantes e locatários.

(c) Em 20 de abril de 2022 o Fundo assinou a promessa de compra e venda de um imóvel no município de Viana/ES. De acordo com a Instrução CVM nº 516 "§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. §3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição", com isso o valor justo do terreno em 30 de junho de 2022 é o valor de negociação entre as partes envolvidas, não sendo considerado o valor de laudo de avaliação.

(d) Em 1º de abril de 2022 o Fundo assinou o Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outros Pactos para a aquisição de 10 unidades independentes do empreendimento imobiliário denominado CLIP – Condomínio Logístico Industrial da Paraíba, localizado no Km 101, BR-101, Conde/PB. De acordo com a Instrução CVM nº 516 "§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição. §3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição", com isso o valor justo do terreno em 30 de junho de 2022 é o valor de negociação entre as partes envolvidas, não sendo considerado o valor de laudo de avaliação.

8. Receita de aluguéis

	30/06/2022	**30/06/2021**
Receita de aluguéis	18.492	7.436
	18.492	**7.436**

As unidades de locações dos imóveis são galpões, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

9. Encargos e taxa de administração

	30/06/2022	**30/06/2021**
Taxa de administração	636	292
	636	**292**

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento) 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 o valor mínimo mensal de R$25 (vinte e cinco mil) reais, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e (b) valor equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, a ser pago à Administradora ou a terceiro por ela contratado para essa função, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o mínimo mensal de R$ 5 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

10. Obrigações por aquisição de imóveis

Saldo em 09 de setembro de 2020	**-**
Provisão de imóveis a pagar	24.743
Pagamento de imóveis a pagar	-
Saldo em 30 de junho de 2021	**24.743**
Provisão de imóveis a pagar	22.575
Pagamento de imóveis a pagar	(35.571)
Saldo em 30 de junho de 2022	**11.747**

Em 16 de setembro de 2020 o Fundo celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra ("CVC") tendo por objeto a promessa de venda e compra do imóvel localizado no município de Ribeirão das Neves, estado de Minas Gerais pelo montante total de R$ 42.717, a serem pagos da seguinte forma: (i) montante de R$ 39.895 pagos na data de assinatura do CVC; (ii) o montante de R$ 2.822, a serem pagos no prazo de até 60 (sessenta) dias da assinatura do CVC.

O Imóvel foi locado para Seara Alimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº CNPJ 83.044.016/0030-68, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças, firmado em 05 de fevereiro de 2016, posteriormente aditado em 04 de abril de 2016, 29 de junho de 2016 e 04 de junho de 2020 tendo como atual locatária a Seara Comércio de Alimentos Ltda. inscrita no CNPJ sob o n. CNPJ 83.044.016/0030-68 e com vigência até 2026.

Em 23 de outubro de 2020 o Fundo assinou o Termo de Cessão de Direitos, que tem por objeto a cessão da posição contratual de promitente adquirente em "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra" ("CVC"), o qual, por sua vez, tem por objeto a promessa de venda e compra de imóvel localizado no município de Lucas do Rio Verde, estado de Mato Grosso. O montante total a ser desembolsado pelo Fundo para a aquisição do Imóvel corresponde ao valor de R$ 29.923, a serem pagos pelo Fundo da seguinte forma: (a) R$ 2.500 pagos no mês de assinatura; (b) R$ 27.423 a título dos custos de obra a serem realizados deste requerido Imóvel.

O Imóvel foi locado para Stock Tech S.A. Armazéns Gerais, inscrita no CNPJ sob o nº 01.306.014/0001-09 ("Locatária"), nos termos do "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças através de uma operação de Built To Suit, no qual imóvel é construído para atender os interesses do locatário, já pré-determinado. O aluguel devido sob o Contrato de Locação apenas teve início em janeiro de 2021, com vigência de 9 anos e 8 meses;

Em 1º de abril de 2021 o Fundo celebrou Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel tendo por objeto a promessa de venda e compra do imóvel localizado na Rodovia dos Imigrantes, KM 501, Distrito Industrial, no município de Cuiabá - Mato Grosso pelo montante total de R$ 66.212, a serem pagos em duas etapas: i) montante de R$ R$41.469 que foi pago em até 05 dias da data de assinatura, para aquisição do Imóvel e das construções já realizadas e entregues à Locatária; ii) o montante de R$ 24.743, o qual será pago na data de cumprimento da última das condições suspensivas previstas que se referem à conclusão e entrega da ampliação da edificação do Imóvel, já solicitada pela Locatária de 2.978,68 m2 de galpão de câmaras, com pé direito de 12,5 m de altura, 479,68 m2 de ante câmara módulo 1 e 816,71 m2 de plataforma e docas em *drive-in* . As condições suspensivas do pagamento do valor previsto no item (ii) deverão ser cumpridas até o dia 30 de agosto de 2021.

O Imóvel foi locado para a Stock Tech S.A. Armazéns Gerais, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob nº 01.306.014/0001-09, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças, firmado em 05 de agosto de 2020, através na modalidade atípica, tendo sido a construção da edificação de 17.410,36 m2 realizada na modalidade buit to suit, na qual imóvel é construído para atender os interesses do locatário. A construção da edificação prevista no Contrato de Locação já foi concluída e devidamente entregue à Locatária em 1 de março de 2021. Adicionalmente, o Contrato de Locação dispõe que o aluguel mensal devido é de R$ 288.

Em 10 de dezembro de 2021 o Fundo celebrou, a assinatura da escritura de compra do terreno localizado no município de Itajái – Santa Catarina. O montante desembolsado pelo Fundo para a referida aquisição do terreno foi de R$ 13.000, pagos na mesma data em parcela única aos vendedores. O terreno será objeto de obras para edificação e foi adquirido para construção de edificação e implantação de galpão logístico destinado a locação na modalidade built-to-suit para a ZF Hub Logística ("Locatária"), inscrita no CNPJ sob o nº 15.644.666/0001-50, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças, celebrado em 25 de novembro de 2021 ("Contrato de Locação"). O Contrato de Locação tem prazo de vigência de 15 (quinze) anos, a contar da assinatura do Termo de Entrega de Recebimento da Obra, previsto para ocorrer em 31 de outubro de 2022, iniciando-se a locação em 1 de novembro de 2022. O Contrato de Locação está em processo de cessão ao Fundo, que passará a ser o Locador do Imóvel. Mantido o cronograma contratado, o Fundo deverá receber o aluguel referente ao mês de nov/2022 pagos em dez/2022, no valor de R$750, que representam, aproximadamente, um aumento de 50% na receita do Fundo.

Em 20 de abril de 2022 o Fundo assinou a promessa de compra e venda de um imóvel no município de Viana/ES, a ser construído em terreno já selecionado e adquirido pelo Fundo, com área de 58.472,88m2, objeto da matrícula 11.580 do CRI de Viana/ES, destinado à locação na modalidade buit to suit no qual estão sendo aprovados projetos para edificação de galpão e construções de apoio, com área total construída de aproximadamente 14.600m², destinado a locação na modalidade built to suit, com prazo de 10 anos, a contar da data da entrega do imóvel, com aluguel mensal estimado em R$396 corrigido anualmente por IPCA a partir da assinatura, para Extrafruti S.A. – Comércio de Hortifrutigranjeiros, com sede na Rodovia BR 262, s/n, KM 6,5, PP 1, lojas 01A, 01B, 28B e 29, bairro Vila Capixaba, em Cariacica/ES, sendo que BRL, na condição de desenvolvedora do referido projeto, está realizando due diligence jurídica e ambiental, contratou profissionais experientes e habilitados para elaboração dos projetos que estão em fase de aprovação pela Prefeitura Municipal de Viana/ES e celebrou memorando de entendimentos tendo como anexo o contrato de locação na modalidade BTS com a empresa supra citada ("Empreendimento Extrafruti"). O Empreendimento Extrafruti está orçado em, aproximadamente, R$ 55.000 (cinquenta e cinco milhões de reais), sendo aproximadamente R$17.350 (dezessete milhões trezentos e cinquenta mil reais) referente à aquisição do terreno, incluindo ITBI, custas e emolumentos e R$37.650 (trinta e sete milhões seiscentos e cinquenta mil reais) referente à obra, mediante contratação da LR. Os contratos deverão prever que, caso haja aumento do valor do Empreendimento Extrafruti, o valor do aluguel mensal estimado deve ser aumentado proporcionalmente para preservar a rentabilidade alvo estimada. A aprovação ora realizada considera o disposto no Art. 34, I, da Instrução CVM 472, haja vista que: (i) o terreno pertence a quotistas do Fundo; e (ii) a locatária Extrafruti é sociedade controlada por outros quotistas do Fundo. Em 30 de junho de 2022 o valor em aberto a ser pago pelo Fundo é de R$8.332.

Em 1º de abril de 2022 o Fundo assinou o Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outros Pactos para a aquisição de 10 unidades independentes do empreendimento imobiliário denominado CLIP – Condomínio Logístico Industrial da Paraíba, localizado no Km 101, BR-101, Conde/PB. O valor total de venda das unidades imobiliárias, que após o remembramento constitui o objeto da compra e venda foi de: R$ 3.915, sendo pagos da seguinte forma: (i) R$ 500 (quinhentos mil reais) em 20/05/2022 desde que a Vendedora tenha obtido a aprovação pela Prefeitura Municipal de Conde/PB e pelo CLIP do projeto arquitetônico do empreendimento imobiliário que será edificado na área resultante do remembramento, destinada a locação na modalidade BTS para Friovix Comércio de Refrigeração Ltda. ("Friovix"), desde que também seja liberado o respectivo alvará de construção; (ii) R$ 1.707,46363 (hum milhão setecentos e sete mil, quatrocentos e sessenta e três reais e sessenta e três centavos) em 31/08/2022, desde que tenha sido concluída 100% da urbanização da área objeto deste instrumento; (iii) R$ 1.707,46363 (hum milhão setecentos e sete mil, quatrocentos e sessenta e três reais e sessenta e três centavos) no prazo de 30 (trinta) dias após o pagamento da parcela prevista no item (ii). Em 30 de junho de 2022 o valor em aberto a ser pago pelo Fundo é de R$3.415.

11. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve 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 ser distribuído aos cotistas, mensalmente, a critério da Administradora, sempre no dia 20 (ou no dia útil imediatamente anterior) do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no dia 20 (ou no dia útil imediatamente anterior) dos meses de Fevereiro e Agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em Ativos, em Outros Ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada no Regulamento, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis e, durante o Período de Subordinação, observando a preferência das Cotas Mezanino sobre as Cotas Subordinadas, nos termos previstos no Regulamento. O Período de Subordinação foi encerrado em 14 de abril de 2021.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**30/06/2022**	**30/06/2021**
(Prejuízo) / Lucro líquido do exercício/período	16.635	50.980
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	1.124	(43.957)
Outras obrigações	498	90
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	**18.257**	**7.113**
Constituição de reserva para contingência	(9)	(256)
Benfeitorias	(160)	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	**(169)**	**(256)**
Rendimentos apropriados	**18.088**	**6.857**
Rendimentos a distribuir	(1.695)	(1.015)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício/período	1.015	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício/período	**17.408**	**5.842**

Rendimentos médio pagos por cota (valores expressos em reais)	**9,70**	**6,99**
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	99,07%	96,40%
Diferença entre a distribuição declarada e paga	-	-

12. Patrimônio líquido

12.1 Cotas de investimentos integralizadas

	30/06/2022		30/06/2021	
	Quantidade	**R$**	**Quantidade**	**R$**
Cotas de investimentos subscritas	2.168.941	300.523	976.213	122.474
Cotas de investimentos integralizadas	**2.168.941**	**300.523**	**976.213**	**122.474**
Valor por cota (valor expresso em reais)		138,56		125,46

12.2 Emissão de novas cotas

A Administradora poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, por meio de ato do administrador, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, observados os procedimentos operacionais da B3 e o estipulado no inciso II do artigo 18 do Regulamento, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante total máximo de R$ 120.000, sem considerar o valor que venha a ser captado com a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo; e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à Administradora a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas conforme descrito no Regulamento.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R$ 39.896 com valor unitário de R$ 100,00, totalizando 398.956 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 24 de julho de 2020 e encerrada em 9 de setembro de 2020. A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R$ 41.109 com valor unitário de R$ 100,00, totalizando 411.096 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 30 de setembro de 2020 e encerrada em 28 de outubro de 2020. A quarta emissão da oferta pública de cotas no total de R$ 41.469 com valor unitário de R$ 100,00, totalizando 166.161 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 25 de março de 2021 e encerrada em 8 de abril de 2021.

A quinta emissão da oferta pública de cotas no total de R$ 73.692 com valor unitário de R$ 143,98, totalizando 511.818 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 24 de junho de 2021 e encerrada em 30 de julho de 2021. A sexta emissão da oferta pública de cotas no total de R$ 73.067 com valor unitário de R$ 150,00, totalizando 487.111 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 30 de novembro de 2021 e encerrada em 29 de dezembro de 2021. A sétima emissão da oferta pública de cotas no total de R$ 31.290 com valor unitário de R$ 161,46, totalizando 193.798 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 29 de abril de 2022 e encerrada em 24 de maio de 2022.

12.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

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

12.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2022	**30/06/2021**
Gastos com colocação de cotas	96	54
	96	**54**

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2022, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R$ 42, totalizando R$ 96 (2021 - R$ 54, totalizando R$ 54), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

12.5 Reserva de contingência

	30/06/2022	**30/06/2021**
Reserva de contingência	265	256
	265	**256**

Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos, 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 aos Ativos do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados nos ativos descritos no Art. 7º do Regulamento, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência. O valor da Reserva de Contingência é correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2022, o Fundo constituiu Reserva de contingência no montante de R$ 9, totalizando R$ 265 (2021 - R$ 256).

13. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2022	**30/06/2021**
(Prejuízo) / Lucro líquido do exercício/período	16.635	50.980
Patrimônio líquido inicial	166.543	-
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	178.049	122.474
Gastos com colocação de cotas	(42)	(54)
Total das adições/deduções	**178.007**	**122.420**
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	**4,83%**	**41,64%**

(*) 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 ocorrido.

14. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2022		30/06/2021	
	Valores	**Percentual**	**Valores**	**Percentual**
Taxa de administração - Fundo	636	0,24%	292	0,37%
Despesas com seguros	472	0,17%	128	0,16%
Outras (despesas)/receitas operacionais	24	0,01%	38	0,05%
	1.132	**0,42%**	**458**	**0,58%**
Patrimônio líquido médio do exercício/período		**270.257**		**79.159**

15. 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.

16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, 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.

17. 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 pelo Banco BTG Pactual S.A.

18. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 9 e 17.

19. 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:

	30/06/2022			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	4.677	-	4.677
Propriedades para investimento	-	-	348.423	348.423
Total do ativo	**-**	**4.677**	**348.423**	**353.100**

	30/06/2021			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	1.023	-	1.023
Propriedades para investimento	-	-	189.546	189.546
Total do ativo	**-**	**1.023**	**189.546**	**190.569**

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa e no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 7 (Propriedades para investimento).

20. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades como gestora do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do mesmo, realizar operações com derivativos.

Durante o exercício/período findo em 30 de junho de 2022 e 2021, não foram realizadas operações com instrumentos financeiros derivativos.

21. Outras informações

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

21.2 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.

21.3 Em 30 de junho de 2022 a rubrica de Outros créditos no montante de R$ 2.651 (R$ 2021 - R$ 1.601) refere-se substancialmente a valores de seguros dos imóveis pagos antecipadamente no montante de R$2.630 (2021 - R$1.595), os quais são apropriados mensalmente.

21.4 Em 30 de junho de 2022 a rubrica de Provisões e contas a pagar no montante de R$ 1.043 (2021 - R$ 1.125) refere-se basicamente a: i) Diferimento da luva na locação do imóvel de Lucas do Rio Verde no montante de R$910 (2021 - R$ 1.046), despesas com auditoria no montante de R$44 (2021 - R$ 35), despesas com taxa de administração no montante de R$63 (2021 - R$ 30) e despesas com avaliação de imóvel no montante de R$26 (2021 - R$ 14).

21.5 No exercício findo em 30 de junho de 2022, não houve alterações no regulamento do Fundo.

22. 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 Hadid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

*** * ***