Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana

CNPJ: 36.501.159/0001-37

(Banco Genial S.A. - CNPJ nº: 45.246.410/0001-55)

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	8
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022	12

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 HBC Renda Urbana
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial 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 Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana 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.

Propriedade para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 5 – Ativos financeiros de natureza imobiliária)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e é destinado a investidores em geral. Em 30 de junho de 2022, o Fundo possuía R$ 128.946 mil, o equivalente a 160,50% de seu Patrimônio Líquido, aplicados em imóveis para renda avaliados pelo valor justo. Deste modo, entendemos que os riscos mais significativos para fins de auditoria são a mensuração do valor justo, a existência e a realização destes ativos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas dos imóveis; **(iii)** verificação do contrato de aquisição da propriedade de investimento, ocorrida no exercício; **(iv)** envolvimento de especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; **(v)** recálculo dos contratos para as receitas com aluguéis; **(vi)** liquidação financeira das movimentações ocorridas 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 foram razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Obrigações por Aquisição de imóveis

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

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2022, o Fundo possui Obrigações por Aquisição de imóveis decorrente da propriedade para investimento detida pelo Fundo, que estão sujeitas a atualização monetária e quais estão reconhecidas contabilmente no montante de R$ 60.180 mil, o equivalente a 74,91% do Patrimônio Líquido do Fundo. Os riscos significativos são existência, realização e correta valorização dessas obrigações.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil do saldo; **(ii)** verificação do contrato de aquisição dos imóveis devidamente formalizados; **(iii)** recálculo das parcelas a pagar;**(iv)** verificação da liquidação das parcelas pagas no exercício; e, **(v)** 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 das obrigações no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

Distribuição de Rendimentos

(Conforme Notas Explicativas nº 9, Distribuição de resultados e nº 7.k Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

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

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, 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 n° 9 e n° 7.k 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.

Ênfase

Capital circulante líquido

Chamamos atenção ao balanço patrimonial levantado em 30 de junho de 2022, que apresenta capital circulante líquido negativo. A capacidade do Fundo em liquidar as obrigações de curto prazo, está diretamente associada a novos aportes de cotistas. Nossa opinião não contém ressalva com relação a esse assunto.

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 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 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 obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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, 28 de setembro de 2022

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

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 HBC RENDA URBANA
CNPJ nº 36.501.159/0001-37
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ nº 45.246.410/0001-55
BALANÇO PATRIMONIAL EM 30 DE JUNHO DE 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Nota explicativa	30/06/2022	% sobre o patrimônio líquido	30/06/2021	% sobre o patrimônio líquido
ATIVO					
CIRCULANTE		18.225	22,69%	1.380	5,44%
Disponibilidades		8.571	10,67%	2	0,01%
Banco Genial S.A.	12.a	10	0,01%	2	0,01%
Operações Compromissadas		8.561	10,66%	-	0,00%
Ativos financeiros de natureza não imobiliária					
Cotas de fundos de investimento					
Brasil Plural Cash Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI	4	2.968	3,69%	987	3,89%
Aluguéis a receber	6	671	0,84%	391	1,54%
Outros valores a receber		6.015	7,49%	-	0,00%
Valores a receber - imóvel Campinas		6.000	7,47%	-	0,00%
Despesas antecipadas		11	0,01%	-	0,00%
Outros valores a receber		4	0,00%	-	0,00%
NÃO CIRCULANTE		128.946	160,50%	78.784	310,82%
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Propriedade para investimento					
Imóveis para renda	5	128.946	160,50%	78.784	310,82%
TOTAL DO ATIVO		147.171	183,19%	80.164	316,27%
PASSIVO					
CIRCULANTE		37.246	46,36%	27.533	108,62%
Valores a pagar - aquisição de imóveis	5	30.594	38,08%	27.284	107,64%
Valores a pagar - imóvel Campinas	5	6.000	7,47%	-	0,00%
Taxa de administração		20	0,02%	17	0,07%
Rendimentos a distribuir	9	586	0,73%	228	0,90%
Auditoria		44	0,05%	-	0,00%
Outros valores a pagar		2	0,00%	4	0,02%
NÃO CIRCULANTE		29.586	36,83%	27.284	107,64%
Valores a pagar - aquisição de imóveis	5	29.586	36,83%	27.284	107,64%
TOTAL DO PASSIVO		66.832	83,19%	54.817	216,27%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		80.339	100,00%	25.347	100,00%
Cotas integralizadas	8.a	76.200	94,85%	27.200	107,31%
(-) Custos de emissão de cotas	8.d	(176)	-0,22%	(85)	-0,34%
Lucros acumulados		4.315	5,37%	(1.768)	-6,98%
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		147.171	183,19%	80.164	316,27%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA
CNPJ nº 36.501.159/0001-37
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ nº 45.246.410/0001-55
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2022 E PERÍODO DE 30 DE DEZEMBRO DE 2020 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 3
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto valores por cota)

	Nota explicativa	Exercício findo em 30/06/2022	Período de 30/12/2020 a 30/06/2021
ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA			
Ajuste ao valor justo	5	11.311	-
Receita de aluguéis	6	5.921	2.346
Outras despesas com propriedades para investimento		(11)	-
RESULTADO LÍQUIDO DE ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		17.221	2.346
OUTROS ATIVOS FINANCEIROS		255	10
Rendas de aplicações em cotas de fundos de investimento		126	8
Rendas com operações compromissadas		129	2
OUTROS PASSIVOS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		(5.844)	(2.168)
Atualização compromisso de compra e venda		(5.844)	(2.168)
OUTRAS DESPESAS		(1.043)	(654)
Taxa de administração		(225)	(104)
Despesas com consultoria imobiliária		(575)	(290)
Taxa de fiscalização - CVM		(8)	(4)
Despesas com assessoria técnica		-	(6)
Despesas com consultoria jurídica		(113)	(200)
Auditoria e custódia		(82)	(6)
Outras despesas		(40)	(44)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		10.589	(466)
QUANTIDADE DE COTAS	8.a	762.000	272.000
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA – R$		13,90	-1,71

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA
CNPJ nº 36.501.159/0001-37
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ nº 45.246.410/0001-55
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2022 E PERÍODO DE 30 DE DEZEMBRO DE 2020 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUN
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Custos relacionados a emissão de cotas	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido
Integralização de cotas no período	8.a	27.200	-	-	27.200
Custos de emissão de cotas	8.d	-	(85)	-	(85)
Distribuição de rendimentos	9	-	-	(1.302)	(1.302)
Resultado líquido no período		-	-	(466)	(466)
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2021		27.200	(85)	(1.768)	25.347
Integralização de cotas no período		49.000	-	-	49.000
Custos de emissão de cotas		-	(91)	-	(91)
Distribuição de rendimentos		-	-	(4.506)	(4.506)
Resultado líquido no período		-	-	10.589	10.589
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2022		76.200	(176)	4.315	80.339

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA
CNPJ nº 36.501.159/0001-37
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ nº 45.246.410/0001-55
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2022 E PERÍODO DE 30 DE DEZEMBRO DE 2020 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕ
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Exercício findo em 30/06/2022	Período de 30/12/2020 a 30/06/2021
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimento de aluguéis	5.641	1.955
Aquisição de títulos públicos	(383.469)	(23.369)
Venda de títulos públicos	375.037	23.371
Aplicações/Resgates de cotas de fundos	125	9
Pagamento da taxa de administração	(222)	(87)
Pagamento de taxa de fiscalização - CVM	(19)	(4)
Pagamento de consultoria imobiliária	(575)	(208)
Pagamento consultoria jurídica	(113)	(200)
Demais recebimentos e pagamentos	(92)	(141)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	(3.687)	1.326
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição de propriedade para investimento	(36.232)	(26.200)
Gastos com propriedades para investimentos	(2.851)	(178)
CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	(39.083)	(26.378)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Recebimento bruto pela emissão de cotas	49.000	27.200
Custos de emissão de cotas	(91)	(85)
Distribuição de rendimentos aos cotistas	(4.150)	(1.074)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	44.759	26.041
VARIAÇÃO NO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	1.989	989
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	989	-
Caixa e equivalentes de caixa - final do período	2.978	989

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2021 E PERÍODO DE 30 DE DEZEMBRO DE 2020 (DATA DE INÍCIO DAS ATIVIDADES DO FUNDO) A 30 DE JUNHO DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais – R$, exceto quando indicado de outra forma)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

O Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana ("Fundo"), inscrito sob o CNPJ nº 36.501.159/0001-37, foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 11 de dezembro de 2019, e iniciou suas atividades em 30 de dezembro de 2020, com prazo de duração indeterminado e tem como público alvo investidores em geral.

O Fundo tem por objetivo auferir renda ou ganho de capital oriundo do investimento preponderantemente, assim entendido como de mais de dois terços do Patrimônio líquido do Fundo, nos Ativos Imobiliários para desenvolvimento, se for o caso, e posterior locação, com gestão ativa pelo Administrador.

O Fundo contratou a Hillback Capital Participações Ltda. ("Consultor") para prestar os serviços de consultoria especializada, administração de locações e de análise, monitoramento e acompanhamento de projetos imobiliários.

Os investimentos em fundos de investimentos não são garantidos pelo Banco Genial S.A. ("Administrador"), pelo Gestor ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Dessa forma, o cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se tornar negativo.

2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário ("FII").

Conforme estabelecido na Instrução CVM nº 516/11, art. 2º, os FII devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução.

As práticas contábeis da Instrução CVM nº 516/11 levam em consideração a norma da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis aos FII, a Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada.

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

Em 28 de setembro de 2022, as demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador do Fundo.

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

a. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o Princípio da Competência dos Exercícios Societários ("regime de competência").

b. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, 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.

Em 30 de junho de 2022, o saldo de caixa e equivalente de caixa era de R$2.979 (2021: R$ 989).

c. Títulos e valores mobiliários de renda fixa

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa estão classificados como títulos mantidos para negociação. Inicialmente, são registrados pelo ao custo de aquisição e ajustados diariamente ao valor justo. Os títulos públicos federais são ajustados ao valor de mercado com base nas cotações de preços divulgadas pela ANBIMA.

Os ganhos são reconhecidos no resultado, na rubrica de "Apropriação de rendimentos e valorização a valor justo".

d. Propriedades para investimento

Inicialmente, os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo também engloba os gastos incorridos para que o imóvel esteja em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura. Entende-se por custo dos imóveis em construção todos os gastos diretamente relacionados à unidade em construção, tais como materiais, mão-de-obra e serviços técnicos especializados.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, sendo seus impactos reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma liquidação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos com o objetivo de auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

e. Instrumentos financeiros

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 dos custos 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 negócios, 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 os rendimentos 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 bancários à vista.
- Ativos financeiros de natureza não imobiliária: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Ativos financeiros de natureza imobiliária: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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.

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.

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 a ele associados.

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 da renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

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

f. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do Fundo são apresentadas em reais – R$, que representa a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo opera, e todos os valores são apresentados em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

g. Estimativa contábil

As principais fontes de incerteza nas estimativas e premissas futuras na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar ajuste no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, refere-se à avaliação do valor justo de propriedade para investimento.

h. Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

i. Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota é calculado considerando-se a quantidade de cotas em circulação na data de encerramento do período.

j. Demonstração dos fluxos de caixa

O Administrador do Fundo optou por apresentar a demonstração dos fluxos de caixa pelo método direto.

Para fins da elaboração da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e equivalentes de caixa, inclui dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, com risco insignificante de mudança de valor e limites, com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias na data da aplicação.

4. ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA

Em 30 de junho de 2022 e 2021, os ativos financeiros de natureza não imobiliária estão representados por:

	2022	2021
Títulos para negociação	Valor Contábil	Valor Contábil
Cotas de fundos de investimento	2.968	987

5. ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA

Os Imóveis comerciais adquiridos para renda ou apreciação de capital no longo prazo são classificados como propriedade para investimento. O Fundo possui 100% de participação dos imóveis relacionados abaixo:

Imóvel Raposo
Endereço: Rodovia Raposo Tavares, nº. 6.008, km 16, Rio Pequeno, São Paulo - SP
Área: 30.575,6 m²

Imóvel Goiânia
Endereço: Avenida I, nº. 208, quadra B-37, Lote 02, Jardim Goiás, Goiânia - GO
Área: 11.490 m²

Imóvel Joinville
Endereço: Rua XV de Novembro, nº. 2.805, Glória, Joinville - SC
Área: 37.301,7 m²

Imóvel Campinas
Endereço: Avenida Adhemar Ferreira da Silva, s/n, Trevo da Rodovia Dom Pedro I (SP-065), Km 129, Vila Brandina, na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo
Área: 65.179,16 m²

De acordo com o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças firmado em 02 de outubro de 2020 o Fundo adquiriu os imóveis pelo preço total de R$ 78.600, sendo R$ 30.000 referente ao Imóvel Raposo, R$ 37.500 referente ao Imóvel Goiânia e R$ 11.100 referente ao Imóvel Joinville, a ser pago da seguinte forma:

- Sinal: R$ 26.000. Tal montante foi pago pelo Fundo em 18 de janeiro de 2021;
- Saldo remanescente: R$ 52.400 em duas parcelas iguais de R$ 26.200, com vencimento em 20 de dezembro de 2021 e 20 de dezembro de 2022, corrigidas de forma pro rata die pela variação do IPCA/IBGE, desde a data do pagamento do sinal até o seu efetivo pagamento.

Em 21 de dezembro de 2021, o Fundo realizou o pagamento da segunda parcela do saldo remanescente da aquisição dos imóveis Joinville, Goiânia e Raposo, no montante de R$ 28.732.

De acordo com o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças firmado em 16 de março de 2022 o Fundo adquiriu o imóvel Campinas pelo preço total de R$ 36.000, a ser pago da seguinte forma:

- Sinal: R$ 7.500. Tal montante foi pago pelo Fundo em 28 de março de 2022;
- Segunda Parcela: R$ 11.500 que serão pagos em até 60 dias contados da obtenção, do "Habite-se" parcial referente à área já construída no Imóvel, bem como do protocolo do Projeto de Expansão na Prefeitura Municipal competente e do efetivo registro da Escritura de Doação, em conjunto, sendo certo que esse valor será corrigido de forma pro rata die, pela variação do IPCA/IBGE, desde a data do pagamento do Sinal, até o seu efetivo pagamento. Caso o comprador decida iniciar as obras de Expansão antes da emissão do "Habite-se" parcial referente à área já construída no Imóvel, as Partes ajustam que o pagamento da Segunda Parcela e as obrigações a ele relacionadas serão adiantados; e
- Terceira Parcela: R$ 17.000 que serão pagos contra a lavratura da Escritura Definitiva de transferência do Imóvel, após 12 meses contados da obtenção do "Alvará de Construção" referente à expansão do Empreendimento ou após a obtenção do "Habite-se" da Potencial Área de Expansão do Imóvel, o que ocorrer primeiro, sendo certo que esse valor será corrigido de forma pro rata die, pela variação do IPCA/IBGE, desde a data do pagamento do Sinal, até o seu efetivo pagamento.

Adicionalmente, de acordo com o contrato de locação do imóvel Campinas, ocorrerão obras de melhoria no imóvel que serão executadas pelo locatário e custeadas pelo Fundo, por meio da concessão de Cash Allowance equivalente ao valor de R$ 6.000, a ser pago em 6 parcelas mensais iguais e consecutivas. Tal valor foi registrado no Balanço Patrimonial na rubrica "Valores a pagar - imóvel Campinas" e será baixado conforme forem ocorrendo os pagamentos e também como "Valores a receber - imóvel Campinas" para posterior reclassificação para "Propriedades para investimento" como CAPEX, quando ocorrerem as prestações de contas das obras.

O critério de mensuração desse investimento é o valor justo.

i. Classificação e critério adotado na mensuração

Os Imóveis estão classificados como propriedade para investimento, imóveis em desenvolvimento para renda.

Na avaliação do valor justo, foram aplicados os Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado para determinação do Valor de Mercado para Venda, com base no Valor de Mercado para Locação determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para aferição do valor, o avaliador optou pelo Método Evolutivo.

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do Imóvel, avaliando-se a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído por meio da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

O Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Evolutivo indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

ii. Atualização das propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2022 os valores de mercado correspondentes as propriedades para investimento estão suportadas por avaliação externa elaborada pela Cushman & Wakefield, líder de mercado em serviços imobiliários comerciais, consultoria, comercialização e gerenciamento.

Em 30 de junho de 2022, os fluxos de caixa futuros foram descontados a valor presente à taxa de 8,50% ao ano e foi utilizada uma taxa de capitalização de 8,00% ao ano, para os imóveis Goiânia e Joinville. E no imóvel Raposo os fluxos de caixa futuros foram descontados à 8,25% ao ano e foi utilizada uma taxa de capitalização de 7,75 % ao ano.

Em 30 de junho de 2021, considerando a proximidade do evento de liquidez e da data de reporte das demonstrações financeiras, os valores justos das propriedades para investimento estavam suportados pelo valor de aquisição adicionado aos custos que agregaram valor aos imóveis.

iii. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

Movimentação no exercício de 30 de junho de 2022:

Imóvel	Saldo em 30/06/2021	Custo de aquisição	Custos adicionais/CAPEX	Ajuste ao valor justo	Saldo em 30/06/2022
JOINVILLE	11.100	-	-	4.232	15.332
GOIÂNIA	37.589	-	1.391	705	39.685
RAPOSO	30.095	-	1.408	6.375	37.878
CAMPINAS	-	36.000	51	-	36.051
	78.784	**36.000**	**2.850**	**11.312**	**128.946**

Movimentação no período de 30 de dezembro de 2020 a 30 de junho de 2021:

Imóvel	Custo de aquisição	Custos adicionais/CAPEX	Saldo em 30/06/2021
JOINVILLE	11.100	-	11.100
GOIÂNIA	37.500	89	37.589
RAPOSO	30.000	95	30.095
	78.600	**184**	**78.784**

6. RECEITA DE ALUGUÉIS

Compreendem os aluguéis a receber relativos aos Imóveis. Em 30 de junho de 2022 e 2021, os valores em aberto referem-se ao aluguel do mês de junho de 2022.

Descrição	**30/06/2022**	**30/06/2021**
Aluguel a receber – Imóvel Raposo	205	185
Aluguel a receber – Imóvel Goiânia	170	110
Aluguel a receber – Imóvel Joinville	106	96
Aluguel a receber – Imóvel Campinas	190	-
	671	**391**

Os aluguéis são contabilizados conforme o regime de competência. No exercício findo em 30 de junho de 2022 e no período de 30 de dezembro de 2020 a 30 de junho de 2021, não houve registro de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

Descrição	**Exercício findo em 30/06/2022**	**Período de 30/12/2020 a 30/06/2021**
Propriedade para investimento		
Receita de aluguel - Imóvel Raposo	2.362	1.110
Receita de aluguel - Imóvel Goiânia	1.680	660
Receita de aluguel - Imóvel Joinville	1.214	576
Receita de aluguel – Imóvel Campinas	665	-
	5.921	**2.346**

7. GERENCIAMENTO DE RISCOS

Considerando a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão expostos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos a seguir, não havendo, portanto, garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. Para o gerenciamento do risco imobiliário, o Fundo conta com um consultor imobiliário ativo no gerenciamento do Imóvel de sua propriedade e do seu contrato de locação.

a. Risco relativo ao Procedimento de Aquisição ou Alienação de Ativos Imobiliários

O sucesso do Fundo depende da aquisição dos Ativos Imobiliários. O processo de aquisição dos Ativos Imobiliários depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo a seleção pelo Consultor Imobiliário, o procedimento de diligência realizado pelo Consultor Imobiliário e pelo Administrador e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo poderá não conseguir adquirir Ativos Imobiliários, ou então não poderá adquirir Ativos Imobiliários nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do Imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do Imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações.

Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de Imóveis com ônus já constituídos, caso credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a estes Imóveis relativos. Por outro lado, o Fundo poderá encontrar dificuldades em ter os Ativos Imobiliários alienados, em decorrência de sua eventual baixa liquidez e/ou dos procedimentos inerentes à transferência de imóveis acima indicados. Tais circunstâncias podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

b. Risco relativo à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do Regulamento. Por ser um investimento de longo prazo não há como garantir que as perspectivas de investimento assumidas pelo Consultor Imobiliário quando da aquisição de qualquer Ativo Imobiliário pelo Fundo sejam observadas. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos Financeiros, os quais poderão não gerar rendimentos a taxas de rentabilidade semelhantes àquelas esperadas dos Ativos Imobiliários, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

c. Risco da Carteira e da sua Concentração

O Fundo não possui objetivo de investir em um Ativo Imobiliário específico. Assim, iniciado o Fundo, os Ativos Imobiliários que deverão compor a carteira do Fundo ainda deverão ser selecionados pelo Consultor Imobiliário, ao seu exclusivo critério e desde que observados os termos do Regulamento, para recomendação ao Administrador, podendo o Consultor Imobiliário não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários em até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, observadas as regras de concentração estabelecidas no Regulamento. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas. Além disso, no caso de desenquadramento da carteira o Fundo poderá ter que alienar Ativos Imobiliários caso assim deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas.

d. Risco tributário

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários estão sujeitas a eventuais alterações no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha uma interpretação quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo.

Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo ou os Cotistas pessoas físicas, conforme o caso, não conseguir cumprir com os requisitos necessários à isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos aos Cotistas, previstos na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) o Fundo deverá ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não deverá ser titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso não sejam atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (iii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os Cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, caso não seja atingido o requisito descrito no item (ii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos cotistas desenquadrados.

e. Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo cotista

Conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada e consequentemente a rentabilidade dos cotistas.

f. Risco de Liquidação Antecipada do Fundo

O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo. No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas os Cotistas poderão sofrer perdas patrimoniais.

g. Risco de Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses, entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas e entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

h. Risco do Investimento nos Ativos Financeiros

O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos Financeiros e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

i. Risco de Crédito dos Ativos Financeiros

As obrigações decorrentes dos Ativos Financeiros estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores de cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

j. Risco de Mercado Relativos à Aquisição de Imóveis pelo Fundo

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode dificultar a compra e a venda de suas propriedades, impactando adversamente o preço dos imóveis. Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados ao imóvel. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de auditoria (due diligence) realizado pelo Fundo, pelo Consultor Imobiliário, pelo Administrador ou terceiros por ele contratados nos imóveis adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados durante o processo de auditoria (due diligence), o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução; ou (d) perda da propriedade do Fundo sobre os imóveis, sem que seja reavido o respectivo valor investido, sendo que estas quatro hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas. Adicionalmente, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo imóvel que sejam identificados e/ou se materializem após a aquisição do imóvel pelo Fundo, reduzindo os resultados do Fundo e os rendimentos dos Cotistas. Por outro lado, ainda que inexistam contingências, é possível que o Fundo seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.

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

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

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

8. EMISSÕES, RESGATES, AMORTIZAÇÕES E NEGOCIAÇÕES DE COTAS

a. Emissões

As cotas correspondem às frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

Na 1ª Emissão, foram ofertadas 1.000.000 cotas, com valor unitário inicial de R$100,00 (cem reais) cada, no montante de até R$ 100.000, por meio de uma oferta pública com esforços restritos de colocação, na forma da Instrução CVM nº 476/2009.

Em 07 de abril de 2021, o Fundo encerrou a distribuição pública da 1ª Emissão de Cotas, com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476/2009. No âmbito desta oferta, foram subscritas 1.000.000 cotas, no valor de R$100,00 (cem reais) cada uma, com um montante total de R$ 100.000.

Em 30 de junho de 2021, o Fundo possui 272.000 cotas integralizadas pelo montante de R$ 27.200.

Em 30 de junho de 2022, o Fundo possui 490.000 cotas integralizadas pelo montante de R$ 49.000.

b. Resgates

Conforme previsto no regulamento do Fundo, não haverá resgate de cotas, a não ser por ocasião da liquidação do Fundo.

c. Amortizações

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre a amortização de cotas do Fundo.

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

No exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 30 de dezembro de 2020 a 30 de junho de 2021, o Fundo não realizou amortização de cotas.

d. Gastos relacionados à emissão de cotas

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2022, o Fundo incorreu em gastos relacionados à emissão de cotas totalizando o valor de R$ 91, registrado em conta redutora do patrimônio líquido. Durante o período de 30 de dezembro de 2020 a 30 de junho de 2021, o Fundo incorreu em gastos relacionados à emissão de cotas no valor de R$ 85.

e. Negociação das cotas

A partir de 30 de dezembro de 2020, as cotas do Fundo estavam liberadas para negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sob o código de negociação HBCR11 e código ISIN BRHBCRR02M18. Todas as cotas devidamente emitidas, subscritas e integralizadas fazem jus a distribuições de rendimentos em igualdade de condições.

A partir de julho de 2021, o Fundo iniciou negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2022 ocorreram 127.482 negociações com o referido código. No período de 30 de dezembro de 2020 a 30 de junho de 2021, o Fundo não obteve cotas negociadas na B3.

Os preços de fechamento das cotas do último dia de negociação de cada mês são demonstrados a seguir:

	Qtde	Volume	Fechamento
jul/21	221	23.764,99	105,00
ago/21	102	10.710,00	105,00
set/21	9	955,00	110,00
out/21	13.597	1.482.071,00	109,00
nov/21	54.008	5.940.910,00	110,00
dez/21	3.975	434.547,44	110,00
jan/22	1	108,40	108,40
fev/22	1	107,85	107,85
mar/22	12.991	1.393.415,40	108,00
abr/22	16.525	1.777.759,50	107,58
mai/22	16.128	1.723.444,36	110,00
jun/22	9.924	1.084.197,00	109,25

9. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo deve distribuir semestralmente aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurado segundo o regime de caixa, com base no balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Não obstante, o Administrador por recomendação do Gestor distribuirá mensalmente rendimentos como antecipação do resultado semestral do Fundo.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 30 de dezembro de 2020 a 30 de junho de 2020, foram apurados rendimentos a distribuir no valor de R$ 4.507 e R$1.302 respectivamente, por meio dos seguintes critérios:

	Exercício findo em 30/06/2022	Período de 30/12/2020 a 30/06/2021
(+) Receitas apuradas no período pelo regime de competência	17.557	2.357
(-) Despesas apuradas no período pelo regime de competência	(6.968)	(2.822)
(=) Lucro contábil apurado no período pelo regime de competência	10.589	(465)
(-) Receitas apuradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	(11.982)	(391)
(+) Despesas registradas pelo regime de competência e não transitadas pelo caixa do Fundo	5.910	2.187
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	4.517	1.331
Rendimento distribuído	4.507	1.302
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	100%	98%
Rendimento distribuído no exercício referente ao período anterior	228	-
Rendimento distribuído no exercício	3.921	1.074
Rendimentos a distribuir no exercício seguinte	586	228

10. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E ENCARGOS

a. Taxa de administração, custódia e escrituração

Pela prestação dos serviços de administração, custódia e escrituração o Fundo pagará ao Administrador uma taxa de administração equivalente à 0,18% ao ano, calculado mensalmente sobre:(i) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (ii) caso as Cotas 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. Observando um valor mínimo mensal de R$ 17, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

Será devido ao Escriturador o valor equivalente ao percentual ao ano de 0,01%, multiplicado pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente, observado o valor mínimo mensal de R$ 1, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a ser acrescido na Taxa de Administração.

Será devido ao Custodiante o valor equivalente à R$ 1, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, também a ser acrescido na Taxa de Administração.

No período de 30 de dezembro de 2020 a 30 de junho de 2021, o Administrador fez jus a R$104, representando 0,44% do patrimônio líquido médio referente taxa de administração e R$6, representando 0,03% do patrimônio líquido médio referente taxa de custódia.

b. Taxas de performance

O Fundo pagará ao Consultor Imobiliário a título de taxa de performance, 20% do rendimento a ser pago ao cotista que exceder a variação do IPCA acrescido de spread de 6% (seis por cento) ao ano ("Taxa de Performance"), a qual será apropriada mensalmente, após o terceiro ano contado da primeira integralização de cotas e paga semestralmente, no 5 (quinto) Dia Útil subsequente, diretamente pelo Fundo ao Consultor Imobiliário, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance devida deverá ser deduzida do valor a ser distribuído aos Cotistas e paga ao Consultor Imobiliário juntamente com o pagamento de rendimentos de forma que o Cotista fará jus apenas à diferença entre a distribuição originalmente programada e a Taxa de Performance.

c. Taxas de ingresso e de saída

A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Consultor Imobiliário, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

O Fundo não terá taxa de saída.

d. Demais encargos

	Exercício findo em 30/06/2022		**Período de 30/12/2020 a 30/06/2021**	
	R$ mil	**%**	**R$ mil**	**%**
Patrimônio líquido médio	**43.237**	**100,00**	**23.904**	**100,00**
Despesas com consultoria imobiliária	575	0,01	290	0,01
Taxa de fiscalização - CVM	8	0,00	4	0,00
Despesas com assessoria técnica	0	0,00	6	0,00
Despesas com consultoria jurídica	113	0,00	200	0,01
Auditoria e custódia	82	0,00	6	0,00
Outras despesas	40	0,00	44	0,00
	818	**0,02**	**550**	**0,02**

11. EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

A variação no valor da cota, calculada com base no patrimônio líquido e rentabilidade do Fundo, foram os seguintes:

Exercício/Período de	Valor da cota (R$)	Patrimônio líquido médio (R$)	Rentabilidade da cota (%)
30/06/2022	105.4316	43.237	13,14
30/12/2020 a 30/06/2021	93,1884	23.904	(6,81)

É importante ressaltar que a rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

12. OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a. Disponibilidades

No exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 30 de dezembro de 2020 a 30 de junho de 2021, o Fundo manteve movimentação em conta corrente no Banco Genial S.A. ("Banco"), integrante do conglomerado financeiro, do qual a Administradora também pertence, e prestador do serviço de custódia dos títulos da carteira do Fundo. Em 30 de junho de 2022 e 2021, o saldo em conta corrente do Fundo mantido junto ao Banco, no montante de R$10 e R$2 respectivamente, se encontra apresentado na rubrica "Disponibilidades" do Balanço Patrimonial.

b. Despesas com parte relacionada

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 30 de dezembro de 2020 a 30 de junho de 2021, o Fundo apropriou remuneração ao Administrador e/ou ao Gestor, conforme divulgado na nota explicativa nº 10.a. O total da despesa e o passivo com as taxas de administração, custódia e performance estão demonstrados a seguir:

Despesa	**Parte Relacionada**	**Exercício findo em 30/06/2022**	**Período de 30/12/2020 a 30/06/2021**
Taxa de administração	Banco Genial S.A.	225	104
Taxa de custódia	Banco Genial S.A.	13	6
Passivo	**Parte Relacionada**	**30/06/2022**	**30/06/2021**
Taxa de administração a pagar	Banco Genial S.A.	20	17
Taxa de custódia a pagar	Banco Genial S.A.	1	1

13. TRIBUTAÇÃO

O Fundo é isento de tributação, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o Art. 36 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015.

De acordo com a Lei nº 8.668/93, alterada pela Lei nº 9.779/99, (i) os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos FII, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência de imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%; (ii) os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de cotas também sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20%; e (iii) o FII que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do FII, não contará com o regime diferenciado, estando sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, em seu Art. 36, prevê que os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos FII, 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 Art. 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos FII 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, Art. 40 da IN/RFB nº 1.585/2015.

14. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

O Administrador contratou os seguintes serviços:

Custodiante:	Banco Genial S.A.
Consultor imobiliário:	Hillback Capital Participações Ltda.
Serviços de escrituração	Banco Genial S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A.

15. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

O Fundo divulga, mensalmente, as informações sobre distribuição de rendimentos e ocasionalmente demais informações relevantes nos websites do Administrador (http://www.bancogenial.com) e da B3 (http://www.b3.com.br).

16. DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, seja na defesa dos direitos dos cotistas, seja contra o Administrador do Fundo.

17. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

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

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2022 e período de 30 de dezembro de 2020 a 30 de junho de 2021, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

18. DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

O Fundo adota o Pronunciamento Técnico CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação e o Art. 7 da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviços 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.

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 Art. 7 da Instrução CVM nº 516/2011.

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2022:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Letra Financeira do Tesouro	8.561	-	-	8.561
Cotas de fundos de investimentos	-	2.968	-	2.968
Propriedades para investimento	-	-	128.946	128.946
Total	8.561	2.968	128.946	140.475

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2021:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de investimentos	-	987	-	987
Propriedades para investimento	-	-	78.784	78.784
Total	-	987	78.784	79.771

19. PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003, registra-se que o Fundo, durante exercício findo em 30 de junho de 2022 e o período de 30 de dezembro de 2020 a 30 de junho de 2021, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

20. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

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

21. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 14 de julho de 2022, o Fundo realizou pagamento do saldo remanescente de distribuição de rendimentos no montante de R$ 586.

Até a emissão dessas demonstrações financeiras, o Fundo realizou pagamento de distribuição rendimentos, referente ao terceiro trimestre de 2022, no montante de R$590.

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC nº RJ 097.090/O-4