

WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 41.256.643/0001-88
(Administrado pelo Banco Genial S.A)

Demonstrações Financeiras Referentes ao
Período de 08 de dezembro de 2021 (data de início das
operações) a 30 de junho de 2022 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e ao Administrador do
WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pelo Banco Genial S.A)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pelo Banco Genial S.A. ("Administrador"), 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 período de 08 de dezembro de 2021 (data de início das operações) a 30 de junho de 2022, 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 WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 30 de junho de 2022 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 08 de dezembro de 2021 a 30 de junho de 2022, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, regulamentados pelas Instruções CVM nº 472/2008 e nº 516/2011.

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 - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período. 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.

Existência e valorização de ativos financeiros de natureza imobiliária

Conforme divulgado na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, o Fundo mantinha, em 30 de junho de 2022, R\$169.676 mil, correspondentes a 67,58% de seu patrimônio líquido, investidos em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's"), que são registrados e custodiados em suas respectivas câmaras custodiantes, para os quais não há preços cotados em mercado ativo disponível, sendo necessário o envolvimento de elevado grau de julgamento por parte da Administração, uma vez que a mensuração do valor justo destes ativos depende de técnicas de avaliação realizadas por meio de modelos internos de precificação, baseados em premissas para valorização de instrumentos com baixa liquidez e sem mercado ativo disponível e/ou dados observáveis.

Em função da representatividade do saldo destes ativos financeiros em relação ao patrimônio líquido do Fundo e devido ao fato da determinação a valor justo desses ativos financeiros estar sujeita a um maior nível de incerteza, por considerar premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nestas premissas poderiam trazer sobre as demonstrações financeiras do Fundo, consideramos a sua existência e valorização como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a "organização Deloitte"). A DTTL (também chamada de "Deloitte Global") e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte é líder global de auditoria, consultoria empresarial, assessoria financeira, gestão de riscos, consultoria tributária e serviços correlatos. Nossa rede global de firmas-membro e entidade relacionadas, presente em mais de 150 países e territórios (coletivamente, a "organização Deloitte"), atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®. Saiba como os cerca de 345 mil profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em www.deloitte.com.

Nossos procedimentos de auditoria aplicáveis aos CRIs incluíram, entre outros: (i) o teste de existência realizado por meio do confronto das posições em aberto na carteira do Fundo, em 30 de junho de 2022, com as informações das câmaras custodiantes; (ii) a obtenção do entendimento das principais atividades controles internos relacionados ao processo de mensuração, reconhecimento e divulgação a valor justo dos CRIs; e (iii) o teste de valorização dos CRIs em aberto na carteira do Fundo, em 30 de junho de 2022, por meio do recálculo do valor justo dos referidos ativos, por amostragem, com o suporte de nossos especialistas internos em instrumentos financeiros, verificando a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na elaboração do modelo de precificação, analisando o alinhamento destas premissas e deste modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados e nos resultados obtidos, consideramos o valor justo dos referidos ativos financeiros aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto.

Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações financeiras

O Administrador é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pelas Instruções CVM nº 472/2008 e nº 516/2011 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, o Administrador é responsável, no contexto das prerrogativas previstas na ICVM 516/11 e 472/08, pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando e 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 o Administrador pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte de uma 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 pelo Administrador.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pelo Administrador, 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 a 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 o Administrador 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com o Administrador, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período, 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.

Rio de Janeiro, 28 de setembro de 2022



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP 011.609/O-8 "F" RJ



Roberto Paulo Kenedi
Contador
CRC nº 1RJ 0.81.401/O-5

WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 41.256.643/0001-88

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

BALANÇO PATRIMONIAL EM 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

			30/06/2022	
Ativo	Nota	Quantidade	Valor contábil	% PL
CIRCULANTE				
Disponibilidades			3.656	1,46
Banco Genial S.A.			3.656	1,46
Ativos financeiros de natureza imobiliária				
Ações negociadas em Bolsa			1.911	0,76
BRPR3 - BR Properties S.A.	5.a	215.900	1.911	0,76
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5.a		34.449	13,71
KNHY11 - Kinea High Yield CRI FII		63.500	6.604	2,63
CPTS11 - Capitânia Securities II FII		77	7	-
MCCI11 - Mauá Capital Recebíveis Imobiliários FII		28.078	2.746	1,09
MCHY11 - Mauá High Yield FII		228.112	25.092	9,99
Valores a receber			94	0,04
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário a receber			94	0,04
Despesas antecipadas			16	0,01
Taxa de Fiscalização CVM	4		15	0,01
Taxa Anbima	4		1	-
NÃO CIRCULANTE				
Ativos financeiros de natureza não imobiliária				
Títulos públicos de renda Fixa			33.948	13,52
Letra Financeira do Tesouro - LFT	4	2.891	33.948	13,52
Ativos financeiros de natureza imobiliária				
Títulos de renda fixa			169.676	67,58
Certificado de Recebíveis Imobiliário - CRI	5.b	165.952	169.676	67,58
Cotas de sociedade investida			10.965	4,37
Amalia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.c	10.964.500	10.965	4,37
Total do ativo			254.715	101,45
Passivo				
CIRCULANTE			3.640	1,45
Taxa de administração	13.a 14.a		212	0,08
Taxa de performance	13.b		579	0,23
Auditoria e Custódia			7	0,01
Rendimentos a distribuir	8		2.760	1,10
Custo da Oferta	10.b		82	0,03
Total do passivo			3.640	1,45
Total do patrimônio líquido			251.075	100,00
Cotas integralizadas			255.308	101,69
Custos relacionados à emissão de cotas			(6.046)	(2,41)
Lucros acumulados			1.813	0,72
Total do passivo e patrimônio líquido			254.715	101,45

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 41.256.643/0001-88

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO PARA O

PERÍODO DE 08 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto valores por cota)

	Nota	Período de 08/12/2021 a 30/06/2022
Composição do resultado dos exercícios		
Ativos financeiros de natureza imobiliária		9.246
Resultado com aplicações em companhias abertas	5.a	29
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimentos imobiliários	5.a	242
Rendimentos de fundos de investimentos imobiliários	5.a	792
Rendas e valor justo com Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	5.b	8.183
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		1.514
Rendas com aplicações em títulos públicos	4	1.514
Demais despesas		(1.952)
Taxa de administração	13.a 14.a	(762)
Taxa de performance	13.b	(580)
Auditoria e Custódia		(33)
Taxa de fiscalização CVM		(49)
Serviços técnicos e especializados		(120)
Outras despesas		(408)
Resultado líquido do exercício/período		8.808
Quantidade de cotas		25.089.531
Resultado líquido por conta (em R\$)		0,351

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 41.256.643/0001-88

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA O

PERÍODO DE 08 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota	Cotas Integralizadas	Custos relacionados à emissão de cotas	Lucros acumulados	Total
Em 08 de dezembro de 2021		-	-	-	-
Cotas integralizadas - 1ª emissão	10	148.289	-	-	148.289
Cotas integralizadas - 2ª emissão	10	107.019	-	-	107.019
Custos relacionados à emissão de cotas	10	-	(6.046)	-	(6.046)
Rendimentos distribuídos	8	-	-	(6.995)	(6.995)
Resultado do período		-	-	8.808	8.808
Em 30 de junho de 2022		255.308	(6.046)	1.813	251.075

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

WHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 41.256.643/0001-88

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO

PERÍODO DE 08 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Período de 08/12/2021 a 30/06/2022
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	
Compra e venda de Títulos Públicos	(32.435)
Aplicação de cotas de fundos de investimento	(60)
Resgate de cotas de fundos de investimento	60
Pagamentos de taxa de administração e gestão	(550)
Pagamentos de auditoria e custódia	(26)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(64)
Demais pagamentos e recebimentos	(529)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(33.604)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento	
Compra e venda de ações negociadas em Bolsa	(1.882)
Compra e venda de cotas de fundos de investimento imobiliário	(34.301)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário	792
Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	(203.431)
Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs	35.522
Recebimento de juros e amortizações - CRIs	6.416
Aquisição de cotas de sociedade investida	(7.353)
Aumento de capital de sociedade investida	(3.612)
Caixa Líquido gerado pelas (aplicado nas) Atividades de Investimento	(207.849)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento	
Recebimento bruto pela emissão de cotas	255.308
Pagamento dos custos relacionados a emissão de cotas	(5.964)
Pagamento de distribuição de rendimentos aos cotistas	(4.235)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	245.109
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	3.656
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	3.656
Aumento de Caixa e Equivalente de Caixa	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 08 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

O WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”), inscrito no CNPJ nº 41.256.643/0001-88, foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 11 de dezembro de 2020 e iniciou suas operações em 08 de dezembro de 2021, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo é destinado as pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo, sendo certo que, (i) até que seja realizada oferta pública de novas cotas do Fundo nos termos da Instrução CVM nº 400/2003, ou (ii) até que o Fundo apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/2009, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de cotistas (a) investidores profissionais, conforme definido nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30/2021; e (b) investidores qualificados, conforme definido nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30/2021, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 Instrução CVM nº 476/2009, mediante negociação no mercado secundário.

O Fundo tem por objeto auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nos seguintes ativos (“Ativos Alvo”): (i) quaisquer direitos reais sobre imóveis (“Imóveis”); (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII (“SPEs”); (iv) cotas de fundos de investimento em participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401/2003, conforme alterada; (vi) cotas de outros FII; (vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) letras hipotecárias; (ix) letras de crédito imobiliário; e (x) letras imobiliárias garantidas.

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 11, as cotas do Fundo passaram a ser admitidas à negociação em bolsa de valores em 2 de junho de 2022, com o código o WHGR11. O registro da distribuição pública primária de cotas da segunda emissão ocorreu em 12 de maio de 2022, sob o registro nº CVM/SRE/RFI/2022/022.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Banco Genial S.A. (“Administrador”), do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 08 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário (“FIIs”), regulamentados pelas Instruções CVM nº 472/2008 e nº 516/2011, incluindo as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento - COFI e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

Conforme preconizado no Art. 2º da Instrução CVM nº 516/11, 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 emanadas pela CVM aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução.

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 e sociedades investidas 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.

(a) DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

(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) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

(c) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por 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.

Em 30 de junho de 2022, o saldo de caixa e equivalente de caixa era de R\$3.656.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 08 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

(d) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos públicos de renda fixa

Os títulos 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 divulgadas pela ANBIMA. Os ganhos são reconhecidos no resultado, na rubrica de “Rendas com aplicações em títulos públicos”.

(e) Ativos financeiros de natureza imobiliária

Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”)

Os investimentos em CRIs são registrados pelo custo de aquisição e ajustados ao valor justo, quando aplicável, conforme estabelecido na Instrução CVM nº 516/2011, com base na melhor estimativa do Administrador do valor esperado de realização, que considera, dentre outros fatores, o risco e os spreads de crédito e taxas de juros.

As receitas auferidas com os rendimentos dos CRIs são contabilizadas na rubrica “Rendas e valor justo com Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs”.

Ações negociadas em Bolsa

As ações negociadas Bolsa são registradas pelo custo de aquisição, incluindo corretagens e emolumentos, sendo valorizados pela última cotação diária de fechamento da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3 S.A.”), desde que tenham sido negociados pelo menos uma vez nos últimos 90 dias.

A valorização e a desvalorização das cotas de fundos de investimento imobiliário estão apresentadas em “Resultado com aplicações em companhias abertas”.

Cotas de fundos de investimento imobiliário

As cotas de fundos de investimento imobiliário (negociados em Bolsa) são registradas pelo custo de aquisição, incluindo corretagens e emolumentos, sendo valorizados pela última cotação diária de fechamento da B3 S.A., desde que tenham sido negociados pelo menos uma vez nos últimos 90 dias.

A valorização e a desvalorização das cotas de fundos de investimento imobiliário estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimentos imobiliários”. Caso não tenham sido negociadas nos últimos 90 dias, as cotas são ajustadas diariamente pela variação no valor das cotas informada pelos administradores dos respectivos fundos de investimento.

Os rendimentos recebidos estão apresentados em “Rendimentos recebidos de fundos de investimentos imobiliários”.

Propriedades para investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição. 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 ou a sociedade investida esteja em condições normais de venda. 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, são continuamente contabilizados e mensurados a valor justo, e seus impactos são 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 operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção ou desenvolvimento, imóveis adquiridos com o objetivo de auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

Se a instituição administradora concluir que o valor justo de uma propriedade para investimento em construção não é mensurável de maneira confiável, a mensuração deve ser feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quando a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

Investimento em entidades controladas

Investimentos em entidades controladas, detidos por fundos de investimento que sejam qualificados como entidades de investimento, devem ser avaliados a valor justo, em conformidade com as normas contábeis que tratam de valor justo, cuja 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 riscos associados.

(f) 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 08 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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 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.
- 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.
- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de FIIs, 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 deduzir os 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS *DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS* REFERENTES AO PERÍODO DE 08 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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.

(g) Demonstração do valor justo

O Fundo adota o Pronunciamento Técnico CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação e o artigo 7º 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 08 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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 516/2011.

(h) 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.

(i) Estimativa contábil

A preparação das demonstrações financeiras requer que o Administrador se baseie em estimativas, premissas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas e as notas explicativas. Os resultados dessas transações e informações, quando da sua efetiva realização em exercícios subsequentes, podem diferir significativamente destas estimativas. 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 títulos e valores mobiliários privados e sociedade investida.

(j) Resultado líquido por cota

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

3. ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA

Os ativos financeiros integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim apresentados:

	30/06/2022		
	Custo	Valor justo	Faixas de vencimento (nº de dias)
Letra Financeira do Tesouro	33.442	33.948	Acima de 365
Total	33.442	33.948	

4. ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA

(a) AÇÕES E COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NEGOCIADOS EM BOLSA

Em 30 de junho de 2022, as ações e cotas de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa integrantes da carteira estão assim representados:

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 08 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

	30/06/2022					
	Quantidade detida	Quantidade emitida	Participação (%)	Valor de custo	Valor de mercado	Valor a receber por venda
Ações negociadas em bolsa						
BRPR3 - BR Properties S.A.	215.900	464.243.333	0,0465%	1.882	1.911	-
				1.882	1.911	-
Cotas de fundos de investimento imobiliário						
KNHY11 - Kinea High Yield CRI FII	63.500	18.490.843	0,3434%	6.289	6.604	-
CPTS11 - Capitânia Securities II FII	77	31.782.814	0,0002%	7	7	-
MCCI11 - Mauá Capital Recebíveis Imobiliários FII	28.078	14.594.179	0,1924%	2.738	2.746	94
MCHY11 - Mauá High Yield FII	228.112	3.589.771	6,3545%	25.110	25.092	-
				34.144	34.449	94

Movimentação do período

As movimentações ocorridas com os ativos acima estão apresentadas a seguir:

	Ações negociadas em bolsa	Cotas de fundos de investimento imobiliário
Compras e vendas	1.882	34.301
Resultado com aplicações em companhias abertas	29	-
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimentos imobiliários	-	242
Saldo em 30/06/2022	1.911	34.543
Ativo circulante	1.911	34.543

No período de 8 de dezembro de 2021 a 30 de junho de 2022 o Fundo recebeu R\$792 de Rendimentos de fundos de investimentos imobiliários.

(b) CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIO - CRI

Em 30 de junho de 2022, as características dos CRIs, tais como seus emissores, cedentes e garantias atreladas a cada uma das operações estão apresentadas a seguir:

Código	Ativo	Sec.	Data de emissão	Data de Aquisição	Ind.	Taxa	Quant.	Valor Adquirido	Valor de Mercado 30/06/2022	Vencimento	Duration	Garantias
21L0666218	You Inc	Provincia	10/12/2021	17/12/2021	CDI	4,30%	23.853	23.853	24.008	16/12/2026	3,1 anos	AF; CF; FR; Sub
21L0666218	You Inc	Provincia	10/12/2021	20/12/2021	CDI	4,30%	4.147	4.149	4.174	16/12/2026	3,1 anos	AF; CF; FR; Sub
21F0568504	Pesa AIZ	Virgo	21/06/2021	28/12/2021	IPCA	7,00%	5.000	5.170	5.108	22/09/2031	4,2 anos	CF; AF; AVAL; FD
21I0931497	Malzoni	Virgo	01/10/2021	11/01/2022	IPCA	5,92%	12.317	12.118	13.156	15/09/2031	7,1 anos	AF; CF
22A0695877	Vinci Globo	Opea	03/01/2022	21/01/2022	IPCA	6,95%	7.491	7.491	7.844	07/01/2037	6,2 anos	AF; FR
21K0938679	Helbor	Bari	22/11/2021	16/02/2022	CDI	2,50%	10.037	9.999	10.042	20/11/2024	1,4 anos	AF
22B0581101	Alinea	Habitasec	21/02/2022	03/03/2022	IGPM	7,85%	9.500	9.500	9.595	22/02/2030	3,1 anos	AVAL; AF; FR; Sub
22B0581101	Alinea	Habitasec	21/02/2022	09/03/2022	IGPM	7,85%	2.397	2.410	2.421	22/02/2030	3,1 anos	AVAL; AF; FR; Sub
20L0483144	Cemara II	Fortesec	08/12/2020	11/03/2022	IPCA	8,25%	12.387	12.001	11.892	20/11/2033	4,2 anos	AVAL; AF; FR
22C0983841	Mitre	Virgo	30/03/2022	12/04/2022	CDI	2,30%	10.000	10.000	10.046	17/03/2027	3,0 anos	AF
21K0906902	Rosewood	Truesec	26/11/2021	20/04/2022	IPCA	7,00%	10.535	10.960	11.075	22/11/2033	5,1 anos	CF; AF; FR; FD
22A0695877	Vinci Globo	Opea	03/01/2022	28/04/2022	IPCA	6,83%	11.449	11.999	11.989	07/01/2037	6,2 anos	AF; FR

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 08 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Código	Ativo	Sec.	Data de emissão	Data de Aquisição	Ind.	Taxa	Quant.	Valor Adquirido	Valor de Mercado 30/06/2022	Vencimento	Duration	Garantias
21K0906902	Rosewood	Truesec	26/11/2021	23/05/2022	IPCA	7,00%	4.752	5.001	4.995	22/11/2033	5,1 anos	CF; AF; FR; FD
21J1022783	SuperFrio	Truesec	15/10/2021	30/05/2022	IPCA	7,00%	5.000	5.228	5.230	15/10/2031	4,1 anos	AF; CF; FD
22E1284935	Assaí	Opea	09/06/2022	17/06/2022	IPCA	6,75%	10.000	10.027	9.919	11/04/2034	5,1 anos	AF
21F1076305	Dutra	Truesec	23/06/2021	27/06/2022	IPCA	8,00%	9.087	10.194	10.158	20/06/2033	4,8 anos	AF; CF; FD
22F0930128	Emergent Cold	Vert	17/06/2022	28/06/2022	CDI	4,00%	18.000	18.000	18.023	21/06/2028	2,6 anos	FIANÇA; CF; AF; FR; FD
									168.100	169.675		

Legenda das Garantias: AF - Alienação Fiduciária; CF - Cessão Fiduciária; FR - Fundo de Reserva; Sub - Subordinação; FJ - Fundo de Juros; FL - Fiança Locatícia; FD - Fundo de Despesas; Seguros - MIP e DFI.

Movimentação do período

As movimentações ocorridas na conta de CRIs no período estão apresentadas a seguir:

	Valor de curva	Valor justo
Aplicação em CRIs	203.431	203.431
Ajuste ao valor justo de CRIs	-	(1.614)
Rendimentos de CRIs	9.797	9.797
Amortizações e juros recebidos de CRIs	(6.416)	(6.416)
Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(35.522)	(35.522)
Saldos em 30/06/2022	171.290	169.676
Ativo não circulante	171.290	169.676

(c) COTAS DE SOCIEDADE INVESTIDA

Em 30 de junho de 2022, o investimento em cotas de sociedade de investida está assim representados:

Propriedades para investimento	30/06/2022	
	% Participação	Valor justo
Sociedade Investida		
Amália Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00%	10.965

Em 30 de junho de 2022, o valor atribuído à Companhia se aproxima do seu valor de custo que no entendimento do Administrador é o valor mais justo em função do atual estágio de desenvolvimento da propriedade para investimento detida pela Sociedade Investida.

O Projeto Amália tem o lançamento previsto para outubro de 2022 e data de início de obra previsto para abril de 2023.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 08 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Amália Empreendimentos Imobiliários Ltda (“Amália”)

A Amália é (i) detentora dos direitos aquisitivos dos imóveis localizados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amalia de Noronha, nºs 282 e 292, Pinheiros, CEP 05410-010, objeto das matrículas nºs 38.889 e 38.931, ambos do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, e (ii) atual e legítima proprietária, livre de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou dúvidas, dos imóveis localizados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amalia de Noronha, nºs 276, 300, 302 e 304, Pinheiros, CEP 05410-010, objeto das matrículas nºs 79.366 e 27.988, ambas do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Imóvel”).

Em 16 de dezembro de 2021, foi celebrado o Instrumento Particular de Compra e Venda de Cotas e outras avenças, por meio do qual o Fundo adquiriu, pelo valor de R\$ 7.353, 10.964.500 cotas da Sociedade Investida. Em 17 de dezembro de 2021, o Fundo realizou o pagamento de R\$7.053. O saldo restante de R\$300 foi pago em 10 de janeiro de 2022.

A aquisição teve por objetivo viabilizar o desenvolvimento de determinado empreendimento imobiliário, por meio da incorporação imobiliária no Imóvel, nos termos da Lei nº 4.591/64 e legislação correlata, com uso de empreendimento de habitação de mercado popular (“ehmp”), flats e fachada ativa, o qual será construído em área do Imóvel, e deverá observar as seguintes características mínimas: 1 (uma) torre, com total de 176 (cento e setenta e seis) unidades autônomas, sendo 137 (cento e trinta e sete) ehmp, 34 (trinta e quatro) flats e 5 (cinco) lojas, com área privativa média para cada unidade de 28,45m² (vinte e oito vírgula quarenta e cinco metros quadrados) ehmp, 22,12m² (vinte e dois vírgula doze metros quadrados) flats e 73,78m² (setenta e três vírgula setenta e oito metros quadrados) lojas, totalizando a área total privativa construída de 5.021,97 m² (cinco mil e vinte e um vírgula noventa e sete metros quadrados).

Foi constituído um consórcio entre sociedades, nos termos dos artigos 278 e 279 da Lei nº 6.404/76, com observância da Instrução Normativa DREI nº 81, de 10 de junho de 2020, e legislação correlata, por meio da celebração do Contrato de Constituição de Consórcio Amalia de Noronha (“Consórcio”), o qual tem por objeto, a conjugação de esforços, para a consecução do Empreendimento Imobiliário no Imóvel.

Em 16 de dezembro de 2021, foi aprovado o aumento de capital da Sociedade no montante de R\$ 3.912, dividido em 3.912.500 cotas, totalmente subscrito pelo Fundo e integralizado, em duas parcelas de R\$1.612 e R\$2.000, pagas em 25 de fevereiro e 5 de abril de 2022, respectivamente.

Movimentação do período

A movimentação ocorrida na conta de propriedades para investimentos – cotas de sociedade investida no período está descrita a seguir:

2022	Data da aquisição	Saldo no início do período	Aquisição	Aumento de capital	Gastos capitalizados	Saldo a pagar	Ajuste ao valor justo	Saldo no final do período
Amália Empreendimentos Ltda.	16/12/2021	-	7.353	3.912	-	-	-	10.965

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 08 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

5. GERENCIAMENTO DE RISCOS

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento prevista no Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Prospecto, quando existente, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Tipos de riscos

a. Mercado

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

b. Liquidez

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

c. Sistêmico

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

d. Risco de crédito

Consiste no risco de inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos créditos resultados dos ativos que integram a carteira de ativos do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS *DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS* REFERENTES AO PERÍODO DE 08 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

e. Restrições ao resgate de cotas

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, razão pela qual o resgate integral de suas cotas é permitido apenas (i) ao término do prazo de duração do fundo; ou (ii) em virtude de sua liquidação antecipada, que tem de ser aprovada por Assembleia Geral de Cotistas nos termos do regulamento do Fundo. Dessa forma, não é admitido o resgate de cotas pelos cotistas, a qualquer momento. Caso os cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas cotas em mercado secundário, incorrendo os cotistas, nessa hipótese, no risco de liquidez reduzida das cotas descrito anteriormente.

f. Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o cotista aos riscos a que o Fundo está exposto, os quais poderão acarretar perdas para os cotistas. Embora o Administrador mantenha o sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia completa de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

g. Risco jurídico

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

h. Risco de concorrentes

O setor imobiliário é altamente competitivo e fragmentado, não existindo barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidades e localização de terrenos, preços, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores imobiliários. Uma série de incorporadores concorrem (i) na aquisição de terrenos, (ii) na tomada de recursos financeiros para a incorporação, e (iii) na busca de compradores em potencial. Outras empresas, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais podem atuar ativamente de incorporação imobiliária no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência. A concorrência poderá gerar maiores pressões na aquisição dos ativos imobiliários, de forma a diminuir ou impactar rentabilidade do Fundo.

i. Risco de concentração

A possibilidade de concentração da carteira em ativos na forma permitida neste regulamento representa risco de liquidez dos ativos imobiliários e dos ativos de liquidez. Alterações da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, afetar negativamente no valor das cotas.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 08 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

j. Demais riscos

O Fundo também poderá estar exposto a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

k. Riscos relacionados à política de investimento

Os recursos decorrentes do investimento em cotas do Fundo são aplicados em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos de natureza imobiliária. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a amortização e resgate dos ativos de natureza imobiliária em que o Fundo venha investir.

l. Riscos relacionados à liquidez das cotas

A aplicação em cotas de FII apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento, sendo constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das mesmas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

6. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando forem realizadas, exclusivamente, para fins de proteção patrimonial e com uma exposição limitada ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos no período de 08 de dezembro de 2021 a 30 de junho de 2022.

7. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS

A assembleia geral ordinária de cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme Regulamento do Fundo, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa e, no máximo, o resultado contábil apurado pelo regime de competência, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período, se houver, poderá, a critério do Administrador, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no prazo máximo de 6 (seis) meses, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador, com base em recomendação do Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 08 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo devidamente subscritas e integralizadas, no fechamento do último dia útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

No período 08 de dezembro de 2021 a 30 de junho de 2022, o saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como:

Rendimentos a distribuir	2022
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	10.760
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(1.952)
(=) Lucro Contábil apurado no período segundo o regime de competência	8.808
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(4.075)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	798
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	5.531
Rendimentos Apropriados	6.995
Rendimentos do exercício	6.995
% Distribuído (*)	126,47%
Rendimento distribuído no período	4.235
Rendimentos a distribuir no exercício seguinte	2.760

8. RENTABILIDADE DO FUNDO

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, a quantidade de cotas integralizadas e a rentabilidade calculada com base na variação da cota patrimonial, impactada pelas distribuições de rendimento, estão demonstrados a seguir:

Período de:	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Quantidade de cotas integralizadas	Rentabilidade do Fundo
8 de dezembro de 2021				
a 30 de junho de 2022	136.997	10,0072	25.089.531	0,07

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. O resultado apresentado considera os efeitos da distribuição de rendimentos.

9. EMISSÕES, RESGATES E AMORTIZAÇÕES DE COTAS

O patrimônio do Fundo é dividido em cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 08 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

a. Emissões

A primeira emissão de cotas do Fundo foi uma oferta restrita, realizada por meio de oferta pública de distribuição, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476/2009, no montante de até R\$ 200.000 divididos em até 20.000.000 (vinte milhões) cotas, cujo valor unitário foi de R\$ 10,00 (dez reais) por cota, sem taxa de distribuição. Todos os custos da oferta restrita foram arcados pelo Fundo.

Na Primeira Emissão foram subscritas e integralizadas 14.828.868 cotas ao valor unitário de R\$ 10,00 (dez reais), totalizando o montante de R\$148.289.

Após a Primeira Emissão, as demais ofertas públicas de cotas do Fundo deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia geral de cotistas ou em ato do Administrador, que após o recebimento de recomendação do Gestor, poderá realizar novas emissões de cotas independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM nº 472/2008, observados os procedimentos operacionais da B3, desde que limitadas ao montante total máximo de até R\$5.000.000.

A segunda emissão de cotas do Fundo, aprovada nas Assembleias Gerais Extraordinárias de Cotistas, realizada em 22 de fevereiro de 2022 e 11 de março de 2022, foi realizada por meio de oferta pública de distribuição, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos das Instruções da CVM nº 400/2003, no montante de até R\$ 200.000 divididos em até 20.000.000 (vinte milhões) cotas, cujo valor unitário foi de R\$ 10,00 (dez reais) por cota, sem considerar a eventual taxa de distribuição primária aplicada na oferta.

Nos termos da segunda emissão de cotas do Fundo, foi admitida a distribuição parcial das novas cotas no montante mínimo de 3.000.000 (três milhões) de novas Cotas, perfazendo o volume total de até R\$30.000, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Mínimo da Oferta”).

No ato da subscrição primária das cotas de segunda emissão, os subscritores pagaram taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$ 0,43 (quarenta e três centavos) por cada Nova Cota (“Taxa de Distribuição Primária”), sendo que cada Nova Cota subscrita custou R\$10,43 (dez reais e quarenta e três centavos) aos respectivos subscritores, já considerando a Taxa de Distribuição Primária (“Preço de Subscrição”).

Conforme Anúncio de Encerramento da oferta pública primária da segunda emissão, divulgado em 19 de maio de 2022, foram subscritas e integralizadas 10.260.663 Novas Cotas da segunda emissão, no valor de R\$ 10,43 (dez reais e quarenta e três centavos), totalizando o montante bruto de R\$ 107.019, sendo que R\$ 0,43 (quarenta e três centavos) foi atribuído ao custo da oferta.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 08 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

Abaixo, o resumo das emissões do Fundo:

Ticker	Código ISIN	Quantidade de Cotas	Data da Integralização	Data de Liberação do Lock-Up (Somente para ICVM 476)	Data da Conversão	Data de Liberação da Negociação
WHGR13	BRWHGRR01M10	14.828.868	08/12/2021	08/03/2022	01/06/2022	02/06/2022
WHGR14	BRWHGRR02M19	10.260.663	18/05/2022	-	01/06/2022	02/06/2022

b. Gastos relacionados à emissão de cotas

No período findo em 30 de junho de 2022, o Fundo incorreu em gastos relacionados à 1ª emissão de cotas, totalizando R\$1.634, e relacionados à 2ª emissão de cotas, totalizando R\$4.412, ambos registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

c. Resgates

O resgate de cotas não é permitido, a não ser por ocasião da liquidação do Fundo.

d. Amortizações

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, após o recebimento das orientações do Gestor.

A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial.

O Fundo não realizou amortização de cotas no período de 08 de dezembro de 2021 a 30 de junho de 2022.

10. NEGOCIAÇÃO DE COTAS DO FUNDO

Em 2 de junho de 2022, as cotas do Fundo passaram a ser admitidas à negociação em Bolsa de Valores e são negociadas em mercado secundário no âmbito da bolsa de valores administrada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com o código o WHGR11.

O preço de fechamento das cotas no último dia de negociação está demonstrado a seguir:

Data	Valor da cota – R\$
30/06/2022	10,17

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 08 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

11. PRESTADORES DE SERVIÇOS

O Administrador contratou os seguintes serviços:

Gestor:	Wealth High Governance Asset Management Ltda.
Distribuidor líder:	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Custodiante:	Banco Genial S.A.
Escriturador:	Banco Genial S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A.

12. REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

a. Taxas de administração

Pelos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração de cotas, o Fundo pagará uma taxa de administração equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado um valor mínimo mensal de R\$13 nos 12 (doze) primeiros meses contados do primeiro pagamento devido ao Administrador e de R\$16 a partir do 13º (décimo terceiro) mês, corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), divulgado e calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

A Taxa de Administração será paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente aos serviços prestados, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo.

A despesa de taxa de administração no período findo em 30 de junho de 2022 foi de R\$ 762.

O Gestor fará jus a uma taxa de performance a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo ao Gestor.

b. Taxas de performance

A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\text{Taxa de Performance} = 0,20 \times [(Va) - (\text{Índice de Correção} \times Vb)]$$

Va = lucro caixa apurado mensalmente dentro do semestre civil (caso não tenha atingido performance, é adicionado o lucro caixa acumulado do(s) semestre(s) anterior (es), corrigido pelo Índice de Correção – abaixo definido), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum \text{Lucro caixa do mês} \times \text{Índice Correção (M)}$$

M = Mês referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Índice de Correção: Variação do Benchmark = (IPCA + X), sendo o “X”:

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS *DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS* REFERENTES AO PERÍODO DE 08 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

X = a. Caso a Média IMAB5 (abaixo definida) seja igual ou menor a 4% ao ano, X = Média IMAB5 + 1% ao ano (soma aritmética)

a.1. Caso a Média IMAB5 seja igual ou menor a 2% ao ano, X = 3% ao ano

b. Caso a Média IMAB5 seja um número entre 4% e 5% ao ano, X = 5% ao ano

c. Caso a Média IMAB5 seja maior ou igual a 5% ao ano, X = Média IMAB5

Média IMAB5 = a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), expresso em percentual ao ano, divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website). A Média IMAB5 que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, a Média IMAB5 será calculada para o período de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral.

Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Vb = somatório do valor total integralizado no Fundo pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do fundo (i) acrescido de eventuais integralizações futuras e (ii) deduzido de eventuais amortizações de cotas, ambos considerados pro rata temporis no período de apuração.

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no item 14.4 acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança. Nesses termos, caso o valor da cota do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

Para a Primeira Emissão de Cotas, a Taxa de Performance será devida somente a partir do encerramento da Oferta.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 08 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

c. Taxas de ingresso e saída

Com exceção de eventual taxa de distribuição primária que pode ser cobrada no caso de novas emissões de cotas, não será cobrada taxa de ingresso no Fundo.

Não há taxa de saída do Fundo.

13. OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

No período de 08 de dezembro de 2021 a 30 de junho de 2022, o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

a. Disponibilidades

Durante o período de 08 de dezembro de 2021 a 30 de junho de 2022, o Fundo manteve movimentação em conta corrente no Banco Genial S.A. ("Banco"), Administrador do Fundo. A despesa de custódia com o Banco, no período, foi reconhecida na rubrica "Auditoria e Custódia" da demonstração do resultado. Adicionalmente, em 30 de junho de 2022, o saldo em conta corrente do Fundo mantido junto ao Banco, no montante de R\$ 3.656, se encontra apresentado na rubrica "Disponibilidades" do Balanço Patrimonial.

b. Despesas e saldos com parte relacionada

O total de despesa e o passivo com taxas de administração e custódia, estão demonstrados a seguir:

Transações	08/12/2021 a 30/06/2022
Passivo - Taxa de administração a pagar	212
Passivo - Taxa de custódia a pagar	5
Despesa - Taxa de administração	762
Despesa - Taxa de custódia	21

c. Renda fixa

Em atendimento à Instrução nº 514/11 da CVM, apresentamos os quadros abaixo contendo informações referentes às operações de compra e venda de títulos públicos federais realizadas com o Banco Genial S.A., Administrador do Fundo:

Mês/Ano	Operações definitivas de compra e venda de títulos públicos federais realizadas com partes relacionadas/total de operações definitivas com títulos públicos federais (%)	Volume médio diário/ Patrimônio médio diário do Fundo (%)	Preço praticado/preço médio (ponderado pelo volume)	Parte Relacionada
01/2022	33,33	9,04	0,997	Banco Genial S.A.
05/2022	14,29	0,61	0,995	Banco Genial S.A.
06/2022	20,00	7,48	0,9997	Banco Genial S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS *DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS* REFERENTES AO PERÍODO DE 08 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

14. DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

As informações obrigatórias sobre o Fundo estão disponíveis na sede da Administradora assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

15. TRIBUTAÇÃO

a. Fundo

O Fundo é isento de tributação, inclusive de imposto de renda, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% de suas cotas, de acordo com Instrução Normativa RFB 1585/2015.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20%, nos termos da Lei nº 9.779/99, que poderá ser compensado quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20%. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

b. Cotista

De acordo com o artigo 14 da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, em relação aos cotistas pessoas físicas, ficam isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício só será concedido caso o FII possua no mínimo 50 cotistas e caso o cotista pessoa física titular das cotas que faça jus ao recebimento possua menos que 10% da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, os rendimentos auferidos por cotistas não-residentes no país estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (no caso de não-residente localizado em paraíso fiscal, a alíquota aplicável é de 20%).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos FII, por qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%.

16. DEMANDAS JUDICIAIS

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 08 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

17. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

Nas Assembleias Gerais Extraordinárias de Cotistas, realizada em 22 de fevereiro de 2022 e 11 de março de 2022, foram deliberadas: (i) a aprovação da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, todas nominativas e escriturais, em série única, as quais foram objeto de oferta pública de distribuição, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos das Instruções da CVM nº 400/2003, nº 472/2008, e demais leis e regulamentações aplicáveis; (ii) a aprovação da contratação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, para atuar na coordenação da Oferta e distribuição das Novas Cotas no âmbito da Oferta, podendo convidar outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não ligadas ao Administrador, para lhe dar suporte na realização da Segunda Emissão; (iii) a renúncia, pela integralidade dos Cotistas, ao exercício do direito de preferência, previsto na Cláusula 8 do Regulamento do Fundo, para subscrição e integralização das Novas Cotas da Segunda Emissão, relacionadas à Oferta; e (iv) a aprovação da prática de todos os atos e a assinatura de todos os documentos que sejam necessários para a implementação das aprovações contidas na presente AGC.

Em Ato do Administrador realizado em 07 de abril de 2022, foi resolvido: (i) aprovar o preço de emissão das Cotas da Segunda Emissão, o qual será de R\$ 10,00 (dez reais), definido com base no quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo 31 de março de 2022, com desconto de 1,31%; (ii) aprovar o valor da taxa de distribuição primária da Oferta, em montante equivalente a 4,30% (quatro inteiros e trinta centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 0,43 (quarenta e três centavos) por Cota da Segunda Emissão, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às instituições participantes da Oferta, sendo certo que (a) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (b) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, exceto pelas comissões de coordenação e estruturação e distribuição da Oferta devidas às instituições participantes da Oferta, calculadas proporcionalmente ao valor das Cotas da Segunda Emissão integralizadas, que serão arcadas pela Taxa de Distribuição Primária; (iii) Tendo em vista a atualização do Preço de Emissão e a fixação da Taxa de Distribuição Primária das Cotas da Segunda Emissão, retificar, consequentemente, as deliberações constantes do Anexo II das AGC; (iv) aprovar a prática de todos os atos e a assinatura de todos os documentos que sejam necessários para a implementação das aprovações contidas neste Ato do Administrador.

18. DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

Conforme mencionado na Nota 3 (g), o Fundo aplica o CPC 40 (R1) e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, os ativos 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.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO DE 08 DE DEZEMBRO DE 2021 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 30 DE JUNHO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando indicado de outra forma)

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Títulos de renda fixa mobiliários	33.948	-	-	33.948
Ações e cotas de FII - Bolsa	36.360	-	-	36.360
CRIs	-	169.676	-	169.676
Sociedade investida	-	-	10.965	10.965
Total do ativo	70.308	169.676	10.965	250.949

Durante o período de 08 de dezembro de 2021 a 30 de junho de 2022, não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

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 o exercício findo em 30 de junho de 2022, não contratou nem teve serviços prestados pela Deloitte Touche Tohmatsu 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

O Administrador não possui conhecimentos de eventos subsequentes até a data da emissão da Demonstrações Financeiras.

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC RJ: 097090/O-4