VBI Reits FOF - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 35.507.457/0001-71)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2022

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras **3**

Balanço patrimonial **6**

Demonstrações do resultado **7**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido **8**

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto **9**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras **10**

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil
Telefone 55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

VBI Reits FOF – Fundo de Investimento Imobiliário

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do VBI Reits FOF – Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do VBI Reits FOF - Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2022 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Investimentos em Cotas de Fundos de Investimentos	
Veja a nota 6 das demonstrações financeiras	
Principais assuntos de auditoria	**Como a nossa auditoria conduziu esse assunto**
Em 30 de junho de 2022, o Fundo possuía 85,89% de seu patrimônio líquido representado por cotas de fundo de investimento imobiliário mensurados ao valor justo com base em cotação de fechamento divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, órgão responsável também pelo registro e custódia dessas ações. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: • teste de existência por meio de conciliação das posições mantidas pelo Fundo com as informações fornecidas pelos custodiantes. • recalculamos a valorização dos ativos financeiros com base em preços disponíveis obtidos junto a fontes de mercado independentes. • avaliamos a rentabilidade obtida pelo Fundo auditado por meio da comparação do seu resultado com o resultado esperado considerando as cotas dos fundos investidos. • avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos ativos financeiros, no tocante à existência, valorização, assim como suas divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referente ao exercício findo em 30 de junho de 2022.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração 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.

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

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

– Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

– Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

– Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela 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 a administração 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 administração 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 a Administração, 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, 03 de outubro de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda
CRC 2SP-027685/O-0 'F' SP

Eduardo Tomazelli Remedi
Contador CRC 1SP-259915/O-0

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

VBI Reits Fof Fundo De Investimento Imobiliario
CNPJ:35.507.457/0001-71
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balanço patrimonial para os exercícios findo em 30 de junho de 2022 e 2021

Em milhares de reais

Ativo	Nota	30/06/2022	% PL	30/06/2021	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	**5**				
Disponibilidades		8	0,01%	9	0,01%
Cotas de fundo de renda fixa		7.236	5,83%	6.114	4,66%
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Cotas de fundo de investimento imobiliário	**6**	106.544	85,89%	107.737	82,20%
Negociação e intermediação de valores		-	0,00%	201	
Outros créditos		11	0,01%	-	0,00%
		113.799	**91,74%**	**114.061**	**87,02%**
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	**7**	12.429	10,02%	18.311	2,13%
		12.429	10,02%	**18.311**	**13,97%**
Total do ativo		**126.228**	**101,76%**	**132.372**	**100,99%**

Passivo	Nota	30/06/2022	% PL	30/06/2021	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	**9**	1.327	1,07%	1.065	0,86%
Impostos e contribuições a recolher		-	0,00%	71	0,06%
Taxa de administração e gestão	**8**	94	0,08%	104	0,08%
Taxa de performance	**8**	736	0,59%	-	0,00%
Auditoria e custódia		18	0,01%	6	0,00%
Provisões e contas a pagar		8	0,01%	6	0,00%
Negociação e intermediação de valores		-	0,00%	48	0,04%
		2.183	**1,76%**	**1.300**	**0,99%**
Total do passivo		**2.183**	**1,76%**	**1.300**	**0,99%**
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		144.000	116,09%	144.000	109,86%
Gastos com colocação de cotas		(5.450)	-4,39%	(5.450)	-4,16%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(26.613)	-21,45%	(13.435)	-10,25%
Lucros acumulados		12.108	9,76%	5.957	4,54%
Total do patrimônio líquido	**10**	**124.045**	**100,00%**	**131.072**	**100,00%**
Total do passivo e patrimônio líquido		**126.228**	**101,76%**	**132.372**	**100,99%**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VBI Reits Fof Fundo De Investimento Imobiliario
CNPJ:35.507.457/0001-71
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações do resultado do exercício findo em 30 de junho de 2022 e 2021
Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Nota	30/06/2022	30/06/2021
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	**7**	2.857	1.440
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	**7**	43	(4)
Dividendos de cotas de fundos imobiliários (FII)	**6**	11.498	8.221
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	**6**	622	4.314
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	**6**	(6.287)	(8.606)
Despesas de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	**12**	(185)	(864)
		8.548	**4.501**
Resultado líquido de atividades imobiliárias		**8.548**	**4.501**
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		401	225
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	**12**	(90)	(48)
		311	**177**
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas de auditoria e custódia	**12**	(80)	(56)
Despesas de emolumentos e cartórios	**12**	-	(2)
Taxa de administração e gestão	**8 e 12**	(1.222)	(1.258)
Taxa de fiscalização da CVM	**12**	(22)	(24)
Taxa de performance	**8 e 12**	(1.284)	(319)
Despesas de passivos contingentes	**12**	-	(1)
Outras receitas (despesas) operacionais	**12**	(99)	(113)
		(2.707)	**(1.773)**
Lucro líquido do exercício		**6.152**	**2.905**
Quantidade de cotas em circulação		**1.440.000**	**1.440.000**
Lucro por cota - R$		**4,27**	**2,02**
Valor patrimonial da cota - R$		**86,14**	**91,02**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VBI Reits Fof Fundo De Investimento Imobiliario
CNPJ:35.507.457/0001-71
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 30 de junho de 2022 e 2021

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros (prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 30 de junho de 2020		**144.000**	**(5.450)**	**(1.987)**	**3.052**	**139.615**
Gastos com colocação de cotas		-	-	-	-	-
Resultado do exercício		-	-	-	2.905	2.905
Distribuição de rendimentos	**9**	-	-	(11.448)	-	(11.448)
Saldos em 30 de junho de 2021	**10**	**144.000**	**(5.450)**	**(13.435)**	**5.957**	**131.072**
Resultado do exercício		-	-	-	6.152	6.152
Distribuição de rendimentos	**9**	-	-	(13.178)	-	(13.178)
Saldos em 30 de junho de 2022	**10**	**144.000**	**(5.450)**	**(26.613)**	**12.108**	**124.045**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VBI Reits Fof Fundo De Investimento Imobiliario
CNPJ:35.507.457/0001-71
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 30 de junho de 2022 e 2021

Em milhares de reais

	30/06/2022	30/06/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de renda fixa	401	225
Pagamento de taxa de escrituração	(71)	(49)
Pagamento de taxa Administração e Gestão	(1.232)	(1.266)
Pagamento de taxa performance	(548)	(319)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(32)	(24)
Pagamento de despesas de bovespa	(13)	(33)
Pagamento de despesas anbima	(4)	(4)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(68)	(51)
Pagamento de despesas de cartório	-	(2)
Pagamento de honorários advocatícios	(9)	(28)
Pagamento de despesas bancárias	(1)	(1)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(90)	(48)
Pagamentos (recebimentos) diversos	-	475
Caixa líquido das atividades operacionais	**(1.667)**	**(1.125)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Dividendos recebidos de cotas de fundos imobiliários (FII)	11.498	8.221
Aquisições de cotas de fundo imobiliário	(59.119)	(125.131)
Vendas de cotas de fundo imobiliário	54.800	136.854
Pagamento de ir s/ ganho de capital	(257)	(835)
Compra de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(11.177)	(20.000)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	11.500	2.997
Recebimento de amortizações, juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários	8.460	3.105
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	**15.705**	**5.211**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de rendimentos aos cotistas	(12.917)	(11.045)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(12.917)**	**(11.045)**
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	**1.121**	**(6.959)**
Caixa e equivalente de caixa - início do exercício	**6.123**	**13.082**
Caixa e equivalente de caixa - fim do exercício	**7.244**	**6.123**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O VBI REITS FOF – Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído em 31 de outubro de 2019, tendo iniciado suas atividades em 4 de fevereiro de 2020. É um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido por seu regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é destinado ao público em geral, quais sejam, pessoas naturais ou jurídicas em geral, residentes ou domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

O objeto do Fundo é aplicar, primordialmente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FII"), e complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com as Cotas de FII, os "Ativos Imobiliários"):

(i) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

(ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

(iii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

(iv) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário 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;

(v) letras hipotecárias;
(vi) letras de crédito imobiliário; e
(vii) letras imobiliárias garantidas.

O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos cotistas por parte do administrador ou gestor, não sendo possível assegurar que haverá distribuição de proventos ou eventuais compradores para as cotas.

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

A gestão do Fundo é prestada pela VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.("Gestora") e a administração do compete à BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora").

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Oficio Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo que o seu código de negociação na B³ é RVBI11.

Os cotistas ao fazerem aplicações neste Fundo estarão expostos ao risco de perda do capital investido sem que conte com a garantia da Administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram apresentadas e estão sendo elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516/11, Instrução CVM 472/08, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações contábeis em 30 de junho de 2022 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 03 de outubro de 2022.

3 Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

A elaboração das demonstrações contábeis exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende a valor justo. Os resultados efetivos podem variar em relação à essa estimativa.

3.1 Classificação ativos e circulante e não circulante

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

3.2 Instrumentos financeiros

a. Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento
Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros
Em seu reconhecimento inicial 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, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento.
- Mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes: O ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros e quando os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

- Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:
- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Cotas de fundos de renda fixa: os investimentos em cotas de fundos de renda fixa são atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos Administradores.

(v) Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

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

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

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor

pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

(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.

(ii) Mensuração dos passivos financeiros

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

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

(iii) Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.8 Partes relacionadas
Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

4 Riscos associados ao Fundo

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

Fatores macroeconômicos relevantes
Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou

situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os cotistas do Fundo, a administradora e os coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do país e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

(a) taxas de juros;

(b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;

(c) flutuações cambiais;

(d) inflação;

(e) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

(f) política fiscal;

(g) instabilidade social e política; e

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

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

Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

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.

Riscos jurídicos

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

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

Riscos relativos ao mercado imobiliário

Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

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

Riscos relativos ao Fundo

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a administradora e os coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº

11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

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

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

5 Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de junho de 2022, o saldo da conta "Disponibilidades" está representado por conta corrente na BRL Trust DTVM S/A, no montante de R$ 8. (2021 - R$ 9)

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro abaixo:

30 de junho de 2022

	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
FICFI ITAU TOP Renda Fixa Referenciado DI	Itaú Unibanco	7.236	5,83%
		7.236	**5,83%**

30 de junho de 2021

	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
FICFI ITAU TOP Renda Fixa Referenciado DI	Itaú Unibanco	6.114	4,66%
		6.114	**4,66%**

O Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento em cotas de Fundo de Investimento Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como referenciados DI os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário ou taxa Selic, de forma que no mínimo 95% dos ativos financeiros componentes dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteira estejam atreladas direta ou indiretamente a este parâmetro.

6 Cotas de fundos de investimento imobiliário

Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário são mensuradas através ajuste ao valor justo por meio do resultado e são registradas inicialmente ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado ao valor de mercado diariamente, pela variação no valor das cotas divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

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

Em 30 de junho de 2022

Fundo	Quantidade	% das cotas detidas	Valor de Mercado	% PL
FII Grand Plaza Shopping (ABCP11)	27.557	0,23%	1.921	1,54%
FII Autonomy Edifícios Corporativos (AIEC11)	132.379	2,74%	10.126	8,16%
FII Barigui Rendimento Imobiliários I (BARI11)	57.669	1,24%	5.825	4,69%
FII BB Progressivo II (BBPO11)	61.750	0,39%	4.955	3,99%
FII VBI CRI (CVBI11)	78.673	0,71%	7.828	6,31%
FII VBI Consumo Essencial (EVBI11)	92.500	6,62%	9.147	7,37%
FII Guardian Logística (GALG11)	48.396	0,84%	4.474	3,60%
FII GTIS Brazil Logistics (GTLG11)	79.902	1,11%	7.986	6,43%
FII Kinea Índice de Preços (KNIP11)	95.771	0,12%	9.691	7,81%
FII Kinea Renda Imobiliaria (KNRI11)	7.503	0,03%	986	0,79%
FII Lesta Riva Equity Preferencial I (LSPA11)	41.500	10,26%	4.453	3,58%
FII Maua Capital High Yield (MCHY11)	113.447	3,16%	12.479	10,06%
FII Hospital Nossa Senhora de Lourdes (NSLU11)	27.516	2,13%	3.917	3,15%
FII VBI Prime Properties (PVBI11)	119.808	1,19%	10.998	8,86%
FII Valora RE III	20.162	0,27%	1.976	1,59%
FII XP Malls	101.692	0,54%	9.630	7,76%
VBI Renda Preferencial (Fechado)	1.500	0,26%	151	0,12%
			106.544	

Em 30 de junho de 2021

Fundo	Quantidade	% das cotas detidas	Valor de Mercado	% PL
FI Imobiliario Grand Plaza Shopping (ABCP11)	27.557	0,23%	1.904	1,45%
Autonomy Edificios Corporativos FII (AIEC11)	90.850	1,88%	7.465	5,70%
FI Imobiliario Barigui Rendimentos Imobiliarios I (BARI11)	57.669	1,24%	6.026	4,60%
BB Progressivo II FII (BBPO11)	61.750	0,39%	7.108	5,42%
BTG Pactual Logística FII (BTLG11)	63.168	0,41%	6.717	5,12%
BTG Pactual Logística FII - Recibo (BTLG13)	9.651	0,06%	1.026	0,78%
Capitania Securities II FII (CPTS11)	20.723	0,08%	2.077	1,58%
Capitania Securities II FII - Recibo (CPTS13)	14.545	0,06%	1.458	1,11%
Capitania Securities II FII - Recibo (CPTS14)	18.351	0,07%	1.839	1,40%
FI Imobiliario - VBI CRI (CVBI11)	82.602	1,39%	8.387	6,40%
VBI Consumo Essencial FII (EVBI11)	92.500	8,55%	9.238	7,05%
CSHG Renda Urbana-FI Imobiliario-FII (HGRU11)	38.473	0,21%	4.501	3,43%
HSI Logística FII (HSLG11)	36.957	0,29%	3.688	2,81%
FI Imobiliario Iridium Recebiveis Imobiliarios (IRDM11)	17.667	0,08%	2.226	1,70%
Kinea Rendimentos Imobiliários FII (KNCR11)	23.054	0,06%	2.075	1,58%
Kinea High Yield CRI FI Imobiliario (KNHY11)	7.154	0,07%	798	0,61%
Kinea Indices de Preços FII (KNIP11)	47.413	0,10%	5.066	3,87%
Kinea Renda Imobiliária FII (KNRI11)	11.253	0,05%	1.560	1,19%
Kinea Securities FII (KNSC11)	7.092	0,11%	726	0,55%
Leste Riva Equity Preferencial I FII (LSPA11)	41.500	10,26%	4.127	3,15%
Mauá Capital Recebíveis Imobiliários FII (MCCI11)	2.227	0,02%	226	0,17%
Plural Recebíveis FII (PLCR11)	42.648	2,02%	3.976	3,03%
VBI Prime Properties FII (PVBI11)	119.808	1,23%	11.303	8,62%
TRX Real Estate FII (TRXF11)	33.358	0,59%	3.453	2,63%
FII Votorantim Logística (VTLT11)	2.630	0,12%	271	0,21%
FII XP Malls (XPML11)	101.692	0,56%	10.495	8,01%
			107.737	

A movimentação em cotas de fundos de investimento imobiliário durante o exercício foi a seguinte:

Movimentação do exercício	
Saldo em 30 de junho de 2020	**123.752**
Aquisições de cotas de fundo imobiliário	125.131
Vendas de cotas de fundo imobiliário	(136.854)
Resultado em transações de cotas de fundos imobiliários	4.314
Ajuste ao valor justo	(8.606)
Saldo em 30 de junho de 2021	**107.737**

Movimentação do exercício	
Saldo em 30 de junho de 2021	107.737
Aquisições de cotas de fundo imobiliário	59.119
Vendas de cotas de fundo imobiliário	(54.800)
Resultado em transações de cotas de fundos imobiliários	622
Negociação e intermediação de valores	152
Ajuste ao valor justo	(6.287)
Saldo em 30 de junho de 2022	**106.544**

Em 30 de junho de 2022, o Fundo registrou uma receita a título de Dividendos de cotas de fundos imobiliários no montante de R$ 11.498. (2021 - R$ 8.221)

7 Certificados de recebíveis imobiliários – CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários mensurados através do ajuste ao valor justo por meio do resultado com amortização mensal de juros, atualização monetária e principal são atualizados diariamente com taxas praticadas no mercado.
As aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários em 30 de junho de 2022 estão compostas como a seguir:

30/06/2022								
Emissor	**Ativo**	**Garantias**	**Séries**	**Data de emissão**	**Data de vencimento**	**Taxa de juros**	**Quantidade em carteira**	**Valor atual**
Habitasec S.A. (*)	**20K0778773**	(a);(b); (c) e (d)	208	26/11/2020	28/11/2024	IPCA + 7,00% a.a.	7.000	2.325
Isec Securitizadora S.A. (*)	**21C0482259**	(a); (c) (d) e (f)	177	03/03/2021	15/02/2028	IPCA + 7,50% a.a.	5.534	5.148
True Securitizadora S.A.(*)	**21L0905775**	(a);(b) (d) e (e)	474	20/12/2021	14/11/2033	IPCA + 8,75% a.a.	5.000	4.955
					TOTAL		**17.534**	**12.429**

30/06/2021								
Emissor	**Ativo**	**Garantias**	**Séries**	**Data de emissão**	**Data de vencimento**	**Taxa de juros**	**Quantidade em carteira**	**Valor atual**
Habitasec S.A. (*)	**20K0778773**	(a);(b); (c) e (d)	208	26/11/2020	28/11/2024	IPCA + 7,00% a.a.	7.000	5.417
Isec Securitizadora S.A. (*)	**21C0482259**	(a); (c) (d) e (f)	177	03/03/2021	15/02/2028	IPCA + 7,50% a.a.	11.000	10.896
Isec Securitizadora S.A.(*)	**21D0827257**	(a);(b) (d) e (e)	257	27/04/2021	12/05/2031	100% CDI + 3,20% a.a.	2.044	1.998
TOTAL							**20.044**	**18.311**

Regime de Garantias
(a) Fiança
(b) Alienação Fiduciária de Imóvel
(c) Cessão Fiduciária de Recebíveis
(d) Fundo Reserva
(e) Coobrigação
(f) Alienação Fiduciária de Quotas
(*) O CRI não foi avaliado por agência de rating.

	30/06/2021
Saldo em 30 de junho de 2020	**2.977**
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	20.000
Venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(2.997)
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	1.440
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(4)
Amortização de juros, atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários	(3.105)
Saldo em 30 de junho de 2021	**18.311**

	30/06/2022
Saldo em 30 de junho de 2021	**18.311**
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	11.177
Venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	(11.500)
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	2.857
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	43
Amortização de juros, atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários	(8.460)
Saldo em 30 de junho de 2022	**12.429**

8 Encargos e taxa de administração e gestão

Observado o disposto abaixo, a administradora recebe uma taxa de administração equivalente ao somatório de:

(i) um valor variável equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) aplicado sobre o patrimônio líquido diário do Fundo, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), a ser destinado ao escriturador pela escrituração do Fundo ("taxa de escrituração");

(ii) um valor variável equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) aplicado sobre o patrimônio líquido diário do Fundo, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), observado o montante mínimo previsto abaixo, a ser destinado à administradora pela administração, controladoria e custódia do Fundo ("taxa de administração específica"); e

(iii) um valor variável equivalente a 0,8% (oito décimos por cento) aplicado sobre o patrimônio líquido diário do Fundo, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), a ser destinado ao gestor pela gestão do Fundo ("taxa de gestão", quando mencionada em conjunto com a taxa de escrituração e a taxa de administração específica, ora denominados, em conjunto, a "taxa de administração").

Caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar (no período a que a taxa de administração se refira) índices de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas do Fundo, como por exemplo o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários ("IFIX"), a taxa de administração será composta do valor total equivalente a 1% (um por cento) ao ano 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, sendo (i) 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo a ser destinado ao escriturador pela escrituração do Fundo como taxa de escrituração, (ii) 0,15% (quinze

centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo a ser destinado à administradora pela administração, controladoria e custódia do Fundo como taxa de administração específica, e (iii) 0,8% (oito décimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo a ser destinado ao gestor pela gestão do Fundo como taxa de gestão, observado o montante mínimo previsto abaixo:

É devido à administradora, pelos serviços de administração, custódia, escrituração e serviços qualificados o valor mínimo mensal de R$ 20 (vinte mil reais) (em conjunto, "taxa de administração mínima"). Os valores que integram a taxa de administração mínima serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início de atividade do Fundo.

A taxa de administração é calculada diariamente e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A administradora pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração.

Além da remuneração que lhe é devida, o gestor faz jus a uma taxa de performance de 20% (vinte por cento) do rendimento a ser pago ao cotista que exceder a variação do IFIX divulgado pela B3 ("taxa de performance"), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, diretamente pelo Fundo ao gestor, 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 gestor 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, que será calculada conforme a fórmula abaixo:

TP = 0,2 x (CPAjustada – CBCorrigida), onde,
CB = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão ou a cota patrimonial na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança.

CB corrigida = cota base atualizada pela variação do IFIX.

CP = valor patrimonial da cota do Fundo.

CP ajustada = valor patrimonial da cota do Fundo ajustada pela soma dos rendimentos do Fundo apropriados e pelas amortizações do Fundo realizadas no período de apuração, se houver.

Caso durante um período de apuração haja a emissão de novas cotas, a taxa de performance daquele período será calculada de forma segregada entre as cotas existentes no início do período de apuração e cada nova emissão realizada.

Caso CBcorrigida seja maior do que CPajustada não haverá cobrança de taxa de performance.

Caso a variação do IFIX no período seja negativa, o cálculo da taxa de performance fica limitado a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre CPajustada e CB.

Não há cobrança da taxa de performance quando CPajustada for inferior a CB.

É vedada a cobrança da taxa de performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

O valor de despesas de taxa de administração, escrituração e gestão reconhecidas no exercício foi de R$ 1.222 (2021 - R$ 1.258), a despesa de taxa de performance foi de R$ 1.284 (2021 – R$ 319). O montante referente a taxa de administração e gestão a pagar provisionado em 30 de junho de 2022 é de R$ 94 (2021 – R$ 104). Referente a taxa de performance o valor a pagar em 30 de junho de 2022 é de R$ 736 (2021 – Não há valores a pagar sobre taxa de performance).

Não são cobradas taxas de ingresso e saída dos subscritores das cotas.

9 Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 15º (décimo quinto) 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 terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela administradora, com base em recomendação do gestor.

O percentual mínimo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do Fundo inscritos no 6º (sexto) dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto da soma dos rendimentos oriundos dos ativos imobiliários e dos ativos de liquidez, deduzidos os valores (i) devidos pelo Fundo relativos ao pagamento de ativos imobiliários adquiridos, se for o caso, a reserva de contingência (conforme abaixo definido), e (ii) as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) ativos imobiliários, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos ativos imobiliários do Fundo. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da reserva de contingência.

O valor da reserva de contingência será correspondente a até 1% (um por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Rendimentos	**2022**	**2021**
Lucro líquido do exercício	6.152	2.905
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	6.287	8.606
Receita com certificados de recebíveis imobiliários	-	-
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	740	(3)
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	**13.178**	**11.508**
Rendimentos retidos no exercício	-	(60)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	**-**	**(60)**
Rendimentos apropriados	**13.178**	**11.448**
Rendimentos a distribuir	(1.327)	(1.065)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	1.065	662
Rendimentos líquidos pagos no exercício/período	**12.917**	**11.045**
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100%	99,48%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	-	(60)

Em 30 de junho de 2022, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no período (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R$ 9,15 (nove reais e quinze centavos). (2021 – R$ 7,67(sete reais e sessenta e sete centavos)).

10 Patrimônio líquido

A administradora, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, no total de até 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) cotas, com valor unitário inicial de R$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R$ 120.000 (cento e vinte milhões de reais), em série única ("1ª emissão"). A oferta de cotas da 1ª emissão poderá ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 300.000 (trezentas mil) cotas, no montante de R$ 30.000 (trinta milhões de reais), ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas serão canceladas pela administradora, sem necessidade de aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral.

Não houve emissão de novas cotas durante o exercício findo em 30 de junho de 2022 e 2021.

Em 30 de junho de 2022 o patrimônio líquido do Fundo é representado por 1.440.000 (2021 – 1.440.000) cotas a R$ 86,14205397 (2021 - R$ 91,02179483) cada, totalizando R$ 124.045 (2021 - R$ 131.072).

Amortizações e resgate

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

Durante o exercício, não houve amortização de cotas.

11 Rentabilidade

No exercício findo em 30 de junho de 2022 a rentabilidade (apurado considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positiva em 4,69% (2021 – 2,08%).

12 Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2022		30/06/2021	
	Valores	**Percentual**	**Valores**	**Percentual**
Despesas de auditoria e custodia	80	0,06%	56	0,04%
Despesas de emolumentos e cartórios	-	0,00%	2	0,00%
IR sobre aplicações financeiras	90	0,07%	48	0,04%
IR s/ ganho de capital de cotas de FII	185	0,15%	864	0,63%
Taxa de administração e gestão	1.222	0,96%	1.258	0,92%
Taxa de performance	1.284	1,01%	319	0,23%
Taxa de fiscalização da CVM	22	0,02%	24	0,02%
Despesa de consultoria	-	0,00%	1	0,00%
Outras receitas (despesas) operacionais	99	0,08%	113	0,08%
	2.982	**2,35%**	**2.685**	**1,96%**

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2022, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio no montante de R$ 126.830 (2021 - R$ 136.829).

13 Tributação

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

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

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

14 Demandas judiciais

O Fundo vem respondendo a processo na esfera cível que baseado na opinião da administração e seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda desse processo, foi avaliada como possível. Em 30 de junho de 2022, o processo avaliado como perda possível monta a R$ 200. Em 30 de junho de 2021, o processo avaliado como perda possível monta a R$ 200.

15 Serviços de custódia e tesouraria

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

16 Partes relacionadas

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

Despesas	**Instituição**	**Relacionamento**	**30/06/2022**
Taxa de administração e escrituração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	**277**
Taxa de gestão	VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda	Gestora	**945**

Valores a pagar	**Instituição**	**Relacionamento**	**30/06/2022**
Taxa de administração e escrituração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	**22**
Taxa de gestão	VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda	Gestora	**72**

Despesas	**Instituição**	**Relacionamento**	**30/06/2021**
Taxa de administração e escrituração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	**196**
Taxa de gestão	VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda	Gestora	**1.062**

Valores a pagar	**Instituição**	**Relacionamento**	**30/06/2021**
Taxa de administração e escrituração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	**15**
Taxa de gestão	VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda	Gestora	**89**

17 Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

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**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	7.236	-	7.236
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	12.429	-	12.429
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	106.544	-	-	106.544
Total do ativo	**106.544**	**19.655**	**-**	**126.209**

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

Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**TOTAL**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	6.114	-	6.114
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	18.311	-	18.311
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	107.737	-	-	107.737
Total do ativo	**107.737**	**24.425**	**-**	**132.162**

18 Alterações estatutárias

Durante o exercício, não ocorreram alterações estatutárias no Fundo.

19 Política de divulgação de informações

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

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

20 Divulgações de informações

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

21 Outras informações

A administradora do Fundo, em consonância com o disposto no CPC 24 – Eventos Subsequentes, vem avaliando, em cada caso dos fundos por ela administrados, a necessidade de divulgação de fato relevante e de alterações nas projeções e estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo COVID-19. A Administradora, reforça que, segue empenhando seus melhores

esforços para prover informações que espelhem a realidade econômica do Fundo, todavia, na data de hoje, não há como atestar sobre tais efeitos e seus possíveis impactos sobre os saldos contábeis apresentados nesta demonstração financeira.

22 Eventos subsequentes

Não ocorreram desde 30 de junho de 2022, até a data de divulgação dessas demonstrações financeiras eventos que requeressem ajuste ou divulgação nas notas explicativas.

* * *

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável