

BB Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 37.180.091/0001-02

(Administrado pelo BB Gestão de Recursos -
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
– BB Asset Management)

CNPJ: 30.822.936/0001-69

Demonstrações Financeiras

**Exercícios findos em 31 de dezembro de
2022 e 2021**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa - método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (21) 2207-9400
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administradora do
BB Fundo de Fundos – Fundo de Investimento Imobiliário
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do BB Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BB Gestão de Recursos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - BB Asset Management ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro 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 BB Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro 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 dos auditores 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.



Existência e valorização de ativos financeiros de natureza imobiliária

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía 100,05% de seu patrimônio líquido representado por investimentos em cotas de fundos 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 cotas de fundos de investimento imobiliário.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- Avaliar o desenho dos controles internos chaves, definidos pela Administradora, para a valorização dos ativos financeiros;
- Teste de existência por meio de conciliação das posições mantidas pelo Fundo com as informações fornecidas pelo custodiante;
- Recalcular a valorização das cotas de fundos de investimento imobiliário com base em preços disponíveis obtidos junto a fontes de mercado independentes;
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das cotas de fundos de investimento imobiliário, no tocante à existência, valorização, assim como suas divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Critérios de apuração da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo

Conforme art. 10 da Lei 8.668/93, o Fundo deve distribuir aos seus cotistas no mínimo noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral. Durante o exercício corrente, o Fundo realizou distribuição aos cotistas no montante de R\$ 35.875 mil.

A apuração da base de cálculo da distribuição deve levar em consideração o descrito no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 e alterações posteriores. Adicionalmente, os desdobramentos decorrentes do provimento parcial do colegiado da CVM de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos e seu posterior efeito suspensivo levantam riscos relacionados à devida apuração, apresentação e divulgação das distribuições de rendimentos, nos casos onde os valores distribuídos são superiores ao lucro contábil acumulado.

Devido a relevância deste assunto, dos critérios de apuração do montante a distribuir, e da incerteza relacionada aos potenciais impactos que eventuais alterações nas determinações da decisão do colegiado da CVM poderiam ter sobre as demonstrações financeiras, consideramos esse assunto como significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- Recálculo das distribuições dos rendimentos aos cotistas, avaliando a consistência dos cálculos matemáticos incluídos na apuração da base de cálculo, com base nos critérios de apuração determinados pela Lei 8.668/93 e Ofício-Circular CVM nº 1/2014, considerando os desdobramentos decorrentes do provimento parcial do colegiado da CVM e efeito suspensivo citados, para os casos onde os valores distribuídos são superiores ao lucro contábil acumulado na data-base;



- Inspeção das evidências de liquidação financeira realizadas durante o exercício; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que os critérios utilizados para apuração e apresentação das distribuições de rendimentos aos cotistas, bem como as divulgações relacionadas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora 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 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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



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

Comunicamo-nos com a Administradora 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 à Administradora 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 Administradora, 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.

Rio de Janeiro, 28 de março de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/O-6 F-RJ

Lino Martins da Silva Junior
Contador CRC RJ-083314/O-7

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(em milhares de Reais)

ATIVO		31/12/2022	% sobre o	31/12/2021	% sobre o
	Nota	Em R\$ mil	Patrimônio Líquido	Em R\$ mil	Patrimônio Líquido
Circulante					
Disponibilidades		175	0,05	572	0,16
Ativos financeiros de natureza não imobiliária					
Aplicações interfinanceiras de liquidez - operações compromissadas	4(I)	1.549	0,47	5.088	1,43
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Cotas de fundos de investimentos imobiliário	4(II)				
XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII		18.213	5,57	16.275	4,58
Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII		-	-	13.934	3,92
CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII		-	-	16.366	4,61
Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII		13.342	4,08	10.206	2,87
FII Iridium Recebíveis Imobiliários		14.921	4,56	20.106	5,66
CSHG Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII		19.207	5,87	18.665	5,26
Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corp. Office Fund		-	0,00	11.577	3,26
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário FII		15.111	4,62	10.294	2,90
BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII		13.310	4,07	8.797	2,48
Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - FII		23.751	7,26	28.040	7,90
Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII		24.358	7,44	28.230	7,95
Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário		14.375	4,39	8.659	2,44
RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário		-	-	6.816	1,92
Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII		11.035	3,37	23.769	6,69
Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII		9.909	3,03	7.265	2,05
Fator Verita Fundo de Investimento Imobiliário - FII		-	-	9.874	2,78
HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário		8.258	2,52	6.884	1,94
Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico		9.769	2,99	6.997	1,97
CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII		9.875	3,02	8.294	2,34
Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário		10.296	3,15	7.732	2,18
CSHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII		7.883	2,41	9.097	2,56
GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário		10.036	3,07	6.724	1,89
Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII		6.035	1,84	10.319	2,91
Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário		7.835	2,39	7.000	1,97
Bresco Logística - Fundo de Investimento Imobiliário		-	-	10.583	2,98
Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII		8.593	2,63	9.933	2,80
Devant Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário		9.525	2,91	8.500	2,39
Fundo de Investimento Imobiliário - RBR Properties - FII		-	-	6.829	1,92
Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties		8.266	2,53	-	0,00
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Rec. Recebíveis Imobiliários		7.438	2,27	8.047	2,27
Fundo de Investimento Imobiliário - Riza Terrax		9.786	2,99	-	-
Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI		6.343	1,94	-	-
Kinea High Yield CRI Fundo de Investimento Imobiliário - FII		11.574	3,54	-	-
Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII		6.466	1,98	-	-
Fundo de Investimento Imobiliário - TG Ativo Real		11.801	3,61	6.472	1,82
		327.311	100,05	352.284	99,21
Impostos a Compensar		52	0,02	52	0,01
Outros créditos		1	-	1	-
Ordens de venda a receber		3.265	1,00	-	-
Provisão outros créditos		84	0,03	-	-
		3.402	1,05	53	0,01
TOTAL DO ATIVO		332.437	101,62	357.997	100,81
PASSIVO					
Circulante					
Outros		35	0,01	18	0,01
Rendimentos a distribuir		2.562	0,78	2.723	0,77
Ordens de Compra - Bolsa	4(II)	2.451	-	-	-
Taxa de administração		143	0,03	156	0,03
Taxa de custódia		3	-	3	-
		5.194	1,57	2.900	0,81
TOTAL DO PASSIVO		5.194	1,57	2.900	0,81
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Cotas de investimento integralizadas		400.390	122,35	400.390	112,76
Rendimentos de Cotistas		(62.541)	-19,11	(26.666)	-7,51
Gastos relacionados a emissão de cotas		(10.715)	-3,27	(10.715)	-3,02
Lucros Acumulados		109	0,03	(7.912)	-2,23
		327.243	100,00	355.097	100,00
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		332.437	101,57	357.997	100,81

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS

	Nota	2022	2021
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Ajuste a valor justo	4(II)	(23.428)	(36.269)
Distribuição de rendimentos recebidos		37.767	28.652
Resultado venda de cotas		(4.707)	-
Resultado Líquido dos Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		9.632	(7.617)
Outros Ativos Financeiros			
Receita de Juros - Aplicações Interfinanceiras de Liquidez - Operações Compromissadas		391	312
Outras Receitas/Despesas			
Despesas com Taxa de Administração\Consultoria\Escrituração	11	(1.699)	(1.825)
Despesas com Taxa custódia		(34)	(37)
Despesas Impostos		(88)	(93)
Despesas Serviços Técnicos		(35)	(133)
Outras Despesas		(146)	(151)
		(2.002)	(2.239)
RESULTADO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS		8.021	(9.544)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

	<u>Nota Explicativa</u>	<u>Cotas Integralizadas</u>	<u>Gastos Relacionados a Emissão de cotas</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2020		<u>400.390</u>	<u>(10.715)</u>	<u>1.632</u>	<u>391.307</u>
Lucro líquido do exercício		-	-	(9.544)	(9.544)
Rendimentos distribuídos / a distribuir		-	-	(26.666)	(26.666)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		<u>400.390</u>	<u>(10.715)</u>	<u>(34.578)</u>	<u>355.097</u>
Lucro líquido do exercício		-	-	8.021	8.021
Rendimentos distribuídos / a distribuir		-	-	(35.875)	(35.875)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		<u>400.390</u>	<u>(10.715)</u>	<u>(62.432)</u>	<u>327.243</u>

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

	2022	2021
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Recebimento de Juros de TVM	391	312
Pagamento de Tributos	(88)	(281)
Taxa de Administração	(1.712)	(1.716)
Demais Pagamentos	(282)	(306)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	(1.691)	(1.991)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Aquisição de Cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários	(149.678)	(346.149)
Venda de Cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários	151.223	88.154
Rendimentos Recebidos de Fundos de Investimento Imobiliários	37.767	28.652
Prejuízo na venda de cotas	(4.707)	-
Liquidação de Ordem de Compra	2.451	(52.869)
Liquidação Ordens de venda a receber	(3.265)	-
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	33.791	(282.212)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Distribuição de Rendimentos de Cotistas	(36.036)	(23.943)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(36.036)	(23.943)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	(3.936)	(308.146)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	5.660	313.806
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	1.724	5.660
Conciliação do caixa e equivalentes de caixa		
Disponibilidades	175	572
Operações compromissadas	1.549	5.088
Total caixa e equivalentes de caixa - final	1.724	5.660

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

1 Contexto operacional

O BB Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário, foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 05 de outubro de 2020 e iniciou suas operações em 22 de dezembro do mesmo ano, com prazo de duração indeterminado, conforme a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472/2008 e alterações posteriores. O encerramento da Oferta Pública ocorreu em 29 de dezembro de 2020 e o valor da emissão por cota foi de R\$ 100,00 (cem reais) perfazendo o montante de R\$ 400.390. As Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Emissão passaram a ser negociadas em mercado secundário administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3 S.A.") a partir de 06 de janeiro de 2021, sob o código BBFO11.

O Fundo tem como objetivo compor uma carteira diversificada de cotas de fundos imobiliários negociados na bolsa de valores brasileira, administrada e operacionalizada pela B3 S.A., selecionados com base em metodologias quantitativas e qualitativas, de forma a buscar as melhores oportunidades no mercado imobiliário, tendo como índice de referência o IFIX. Os investimentos imobiliários podem ser realizados por meio da aquisição de ativos financeiros do segmento imobiliário, com alocação preponderante em cotas de outros fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa de valores (Cotas de FII), e menos relevante na aquisição de letras de crédito imobiliário (LCI), letras hipotecárias (LH) e certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (sendo que as Cotas de FII, as LCI, as LH e os CRI em conjunto são doravante designados "Ativos Imobiliários"), com a finalidade de: (i) auferir rendimentos provenientes dos Ativos Imobiliários que o Fundo vier a adquirir; e (ii) auferir ganho de capital da negociação das Cotas de FII que o Fundo vier a adquirir, observando-se o disposto no regulamento. O Fundo poderá, ainda, receber rendimentos decorrentes da aplicação em Ativos de Liquidez.

O público alvo do Fundo é composto por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas que busquem retorno de longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11.

As aplicações realizadas pelos cotistas no Fundo não contam com a garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoantes as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentada pela Instrução CVM nº 516/2011, a Instrução CVM nº 472/2008 e demais orientações e normas emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

Essas demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo em 28 de março de 2023.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

3 Principais práticas contábeis

(a) Caixa e equivalentes de Caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e aplicações financeiras em operações compromissadas, cujo vencimento das operações na data da efetiva aplicação é igual ou inferior a 90 dias ou que apresentem liquidez diária e apresentam risco insignificante de mudança de valor justo, que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e operações compromissadas nos totais de R\$ 175 e R\$ 1.549, respectivamente (Em 31 de dezembro de 2021: R\$ 572 e R\$ 5.088, respectivamente).

(b) Classificação dos instrumentos financeiros

i. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

ii. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável.

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 depósito à vista.

(i) Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

Operações compromissadas – são operações com compromisso de recompra com vencimento em data futura, anterior ou igual a do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

(ii) Aplicações financeiras de natureza imobiliária:

Cotas de fundos de investimento imobiliário:

Negociados na B3 S.A. – As aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário são atualizadas, com base no valor da cota de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3 S.A.

(c) Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações 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 incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A classificação dos ativos financeiros que compõem a carteira do Fundo está divulgada na Nota 4.

(d) Estimativa de 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 consideradas mais relevantes e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

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 nas notas 3(b), 3(c) e 3(d) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre “Classificação dos instrumentos financeiros”, “Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo” e “Demonstrativo do valor justo”.

(e) Demais Passivos

Demonstrado por valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, quando aplicável, os encargos incorridos *pro rata dia*.

(f) Apuração do resultado

É apurado pelo regime de competência e os ganhos ou perdas resultantes da avaliação de ativos ou de passivos do Fundo, ainda que não realizados financeiramente, devem ser reconhecidos no resultado do exercício.

4 Aplicações Financeiras

São representadas por:

(I) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Aplicações interfinanceiras de liquidez: Nível 2

As operações compromissadas são demonstradas ao valor justo. Estas operações foram contratadas a taxas praticadas no mercado interbancário.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 as operações compromissadas estão representadas por:

	Valor	
Operações Compromissadas	2022	Vencimento
Nota do Tesouro Nacional - B	1.549	02/01/2023

	Valor	
Operações Compromissadas	2021	Vencimento
Nota do Tesouro Nacional - B	5.088	03/01/2022

BB FUNDO DE FUNDOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 37.180.091/0001-02

(Administrado pelo BB Gestão de Recursos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – BB Asset Management - CNPJ: 30.822.936/0001-69)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

(II) Ativos financeiros de natureza imobiliária

Cotas de fundos de investimento imobiliário: Nível 1

Os investimentos em cotas de fundos são registrados pelo valor da aquisição e atualizadas, ao valor justo diariamente pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3 S.A.

As valorizações e desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na Demonstração do Resultado em “Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária – Rendimentos de Aplicações em Fundos de Investimento Imobiliário”, pelo seu valor líquido.

	2022
Movimentações cotas de fundo imobiliário	Valor
Saldo Inicial	352.284
Ajuste a valor justo	(23.428)
Aquisição de cotas de FII	149.678
Venda de cotas de FII	(151.223)
Total	327.311

	2021
Movimentações cotas de fundo imobiliário	Valor
Saldo Inicial	130.558
Ajuste a valor justo	(36.269)
Aquisição de cotas de FII	346.149
Venda de cotas de FII	(88.154)
Total	352.284

Em 31 de dezembro de 2022, as cotas de fundos de investimento imobiliário, estão compostas conforme quadro abaixo.

Data	Fundo	Quantidade de cotas detidas	Total de cotas Integralizadas do fundo investido	% de participação em relação as cotas integralizadas	Valor justo	Controle sim ou não	Resumo	código
31/12/2022	XP LOG FDO INV IMOB - FII	183.820	27.101.061	0,6783%	18.213	não	1	(a1)
31/12/2022	VALORA CRI ÍNDICE DE PREÇO FDO IMOB - FII	75.268	11.787.247	0,6386%	6.466	não	1	(a35)
31/12/2022	FII IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	161.574	36.433.827	0,4435%	14.921	não	1	(a5)
31/12/2022	CSHG LOGÍSTICA FDO INV IMOB - FII	116.760	23.456.675	0,4978%	19.207	não	1	(a6)
31/12/2022	XP MALLS FDO INV IMOB FII	157.937	21.314.099	0,7410%	15.111	não	1	(a8)
31/12/2022	BTG PACTUAL LOGÍSTICA FDO INV IMOB - FII	132.565	21.066.892	0,6293%	13.310	não	1	(a9)
31/12/2022	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FDO INV IMOB - FII	258.302	80.078.186	0,3226%	23.751	não	1	(a10)
31/12/2022	KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB - FII	246.818	57.097.087	0,4323%	24.358	não	1	(a11)
31/12/2022	HECTARE CE - FDO INV IMOB	143.404	22.084.202,90	0,6494%	14.375	não	1	(a12)
31/12/2022	KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FDO INV IMOB - FII	78.706	24.157.121	0,3258%	11.035	não	1	(a14)

BB FUNDO DE FUNDOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 37.180.091/0001-02

(Administrado pelo BB Gestão de Recursos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – BB Asset Management - CNPJ: 30.822.936/0001-69)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

Data	Fundo	Quantidade de cotas detidas	Total de cotas Integralizadas do fundo investido	% de participação em relação as cotas integralizadas	Valor justo	Controle sim ou não	Resumo	código
31/12/2022	VINCI LOGÍSTICA FDO INVEST IMOB - FII	133.513	14.997.396	0,8902%	13.342	não	1	(a4)
31/12/2022	HSI MALLS FDO INV IMOB	100.910	15.780.613	0,6395%	8.258	não	1	(a17)
31/12/2022	FDO INV IMOB - VBI LOGÍSTICO	94.813	11.775.177	0,8052%	9.769	não	1	(a18)
31/12/2022	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB - FII	96.673	15.418.106	0,6270%	9.875	não	1	(a19)
31/12/2022	HEDGE BRASIL SHOPPING FDO INV IMOB	54.150	10.000.000	0,5415%	10.296	não	1	(a20)
31/12/2022	GGR COVEPI RENDA FDO INV IMOB	86.513	7.894.945	1,0958%	10.036	não	1	(a22)
31/12/2022	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII	68.660	16.960.024	0,0448%	6.035	não	1	(a23)
31/12/2022	MALLS BRASIL PLURAL FDO INV IMOB	75.705	9.124.659	0,8297%	7.835	não	1	(a24)
31/12/2022	CAPITANIA SECURITIES II FDO INV IMOB - FII	104.679	31.782.814	0,3294%	8.593	não	1	(a26)
31/12/2022	DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	109.171	14.044.908	0,7773%	9.525	não	1	(a27)
31/12/2022	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL	96.730	13.784.500,36	0,7017%	11.801	não	1	(a30)
31/12/2022	CSHG REAL ESTATE FDO INV IMOB - FII	64.081	11.817.767	0,5422%	7.883	não	1	(a21)
31/12/2022	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI PRIME PROPERTIES	88.169	10.039.493	0,8782%	8.266	não	1	(a31)
31/12/2022	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII REC RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	84.734	26.441.650	0,3205%	7.438	não	1	(a29)
31/12/2022	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIZA TERRAX	97.860	11.048.018	0,8858%	9.786	não	1	(a32)
31/12/2022	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRI	73.496	11.010.228	0,6675%	6.343	não	1	(a33)
31/12/2022	KINEA HIGH YIELD CRI FDO INV IMOB - FII	118.332	18.490.843	0,6399%	11.574	não	1	(a34)
31/12/2022	VINCI SHOPPING CENTERS FDO INVEST IMOB - FII	93.283	18.591.052	0,5018%	9.909	não	1	(a15)
Total		3.196.626			327.311			

Em 31 de dezembro de 2021, as cotas de fundos de investimento imobiliário, estão compostas conforme quadro abaixo.

Data	Fundo	Quantidade de cotas detidas	Total de cotas Integralizadas do fundo investido	% de participação em relação as cotas integralizadas	Valor justo	Controle sim ou não	Resumo	ódigo
31/12/2021	XP LOG FDO INV IMOB - FII	158.935	27.101.061,00	0,5865%	16.275	não	1	(a1)
31/12/2021	MAXI RENDA FDO INV IMOB - FII	1.391.990	226.039.663	0,6158%	13.934	não	1	(a2)
31/12/2021	CSHG RENDA URBANA - FDO INV IMOB - FII	138.409	18.406.458	0,7520%	16.366	não	1	(a3)
31/12/2021	VINCI LOGÍSTICA FDO INV IMOB - FII	96.697	14.997.396	0,6448%	10.206	não	1	(a4)
31/12/2021	FII IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	184.505	33.044.581	0,5584%	20.106	não	1	(a5)

BB FUNDO DE FUNDOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 37.180.091/0001-02

(Administrado pelo BB Gestão de Recursos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – BB Asset Management - CNPJ: 30.822.936/0001-69)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

Data	Fundo	Quantidade de cotas detidas	Total de cotas Integralizadas do fundo investido	% de participação em relação as cotas integralizadas	Valor justo	Controle sim ou não	Resumo	Código
31/12/2021	CSHG LOGÍSTICA FDO INV IMOB - FII	109.433	21.313.413	0,5134%	18.665	não	1	(a6)
31/12/2021	FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	159.268	26.638.202	0,5979%	11.577	não	1	(a7)
31/12/2021	XP MALLS FDO INV IMOB FII	103.530	18.681.577	0,5542%	10.294	não	1	(a8)
31/12/2021	BTG PACTUAL LOGISTICA FDO INV IMOB - FII	82.273	15.228.960	0,5402%	8.797	não	1	(a9)
31/12/2021	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FDO INV IMOB - FII	266.542	71.134.764	0,3747%	28.040	não	1	(a10)
31/12/2021	KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB - FII	276.903	39.097.087	0,7082%	28.230	não	1	(a11)
31/12/2021	HECTARE CE - FDO INV IMOB	68.638	20.312.439	0,3379%	8.659	não	1	(a12)
31/12/2021	RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FDO INV IMOB	85.840	13.680.770	0,6275%	6.816	não	1	(a13)
31/12/2021	KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FDO INV IMOB - FII	167.520	24.157.121	0,6935%	23.769	não	1	(a14)
31/12/2021	VINCI SHOPPING CENTERS FDO INVEST IMOB - FII	70.202	17.696.234	0,3967%	7.265	não	1	(a15)
31/12/2021	FATOR VERITA FDO INV IMOB - FII	94.130	10.900.157	0,8636%	9.874	não	1	(a16)
31/12/2021	HSI MALL FDO INV IMOB	84.360	15.780.613	0,5346%	6.884	não	1	(a17)
31/12/2021	FDO INV IMOB - VBI LOGÍSTICO	67.870	11.775.177	0,5764%	6.997	não	1	(a18)
31/12/2021	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB - FII	78.390	12.372.450	0,6336%	8.294	não	1	(a19)
31/12/2021	HEDGE BRASIL SHOPPING FDO INV IMOB	40.292	10.000.000	0,4029%	7.732	não	1	(a20)
31/12/2021	CSHG REAL ESTATE FDO INV IMOB - FII	66.841	11.817.767	0,5656%	9.097	não	1	(a21)
31/12/2021	GGR COVEPI RENDA FDO INV IMOB	59.760	7.758.429	0,7703%	6.724	não	1	(a22)
31/12/2021	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII	100.232	12.417.281	0,8072%	10.319	não	1	(a23)
31/12/2021	MALLS BRASIL PLURAL FDO INV IMOB	72.680	7.560.351	0,9613%	7.000	não	1	(a24)
31/12/2021	BRESCO LOGÍSTICA - FDO INV IMOB	102.470	14.778.781	0,6934%	10.583	não	1	(a25)
31/12/2021	CAPITANIA SECURITIES II FDO INV IMOB - FII	103.510	27.972.629	0,3700%	9.933	não	1	(a26)
31/12/2021	DEVANT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	81.890	13.905.720	0,5889%	8.500	não	1	(a27)
31/12/2021	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR PROPERTIES - FII	87.208	12.179.186	0,7160%	6.829	não	1	(a28)
31/12/2021	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII REC RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	80.490	24.258.940	0,3318%	8.047	não	1	(a29)
31/12/2021	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL	53.400	11.309.571	0,4722%	6.472	não	1	(a30)
Total		4.548.668			352.284			

BB FUNDO DE FUNDOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 37.180.091/0001-02

(Administrado pelo BB Gestão de Recursos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – BB Asset Management - CNPJ: 30.822.936/0001-69)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

(a1) XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, por meio de investimento de ao menos 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido, direta, ou indiretamente em exploração comercial de empreendimentos preponderantemente na área logística ou industrial, mediante a locação de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis (“Imóveis”), não obstante, poderá buscar ganho de capital, conforme orientação do Gestor, por meio de compra e venda de Imóveis, cotas e/ou ações de sociedades de propósito específico detentores de direitos reais sobre Imóveis (em conjunto com o Imóveis, os “Ativos Alvo”).

(a2) Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário com gestão ativa, constituído sob a forma de condomínio fechado, destinado à aplicação em Ativos Alvo tais como LCI, LH, LIG, etc.; Incorporações ou empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, comerciais, hoteleiros, residenciais, ou mistos, localizados em áreas urbanas ou não; terrenos, vagas de garagem; outros imóveis onde se possa desenvolver atividades residenciais ou comerciais; ações, debêntures, bônus de subscrição de superfície, entre outros, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. Sua Política de Investimentos busca proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas e a obtenção de renda aos seus Cotistas através da aplicação dos recursos do Fundo em Ativos Alvo.

(a3) CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O Fundo tem por objetivo a exploração de empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comercial, que potencialmente gerem renda por meio de alienação, locação ou arrendamento, desde que atendem aos critérios de enquadramento e à política de investimento do Fundo, sendo certo que o Fundo irá priorizar a aquisição de empreendimentos imobiliários institucionais ou comerciais que não sejam lajes corporativas, shoppings centers ou da área de logística.

(a4) Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido em Imóveis, prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

(a5) Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários

O objeto do Fundo é aplicar, primordialmente, em certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, nos termos do § 2º do regulamento do fundo.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

(a6) CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O Fundo tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção ou prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, desde que atendam à política de investimentos do fundo.

(a7) Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund

O objeto do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Ativos-Alvo”): imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento (“Imóveis-Alvo”); direitos relativos a imóveis, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação ou arrendamento, além de outros ativos elencados no artigo 13 do regulamento do fundo.

(a8) XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário FII

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de Ativos Imobiliários e a aplicação de recursos, preponderantemente em Ativos Imobiliários. Caso o Fundo adquira Imóveis, esse investimento visará proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

(a9) BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário

O objeto do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, para posterior alienação ou locação por meio de contrato típico ou “atípico”, na modalidade “*built to suit*” ou “*sale and leaseback*” na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991, conforme alterada (“Lei 8.245/91”), ou ainda arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados (“Ativos-Alvo”).

(a10) KINEA Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM nº 472, preponderantemente através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), nos termos do item 4.2 e seus subitens do regulamento do Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), Letras Hipotecárias (“LH”), Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”) e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, nos termos do item 4.2 abaixo, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas.

BB FUNDO DE FUNDOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 37.180.091/0001-02

(Administrado pelo BB Gestão de Recursos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – BB Asset Management - CNPJ: 30.822.936/0001-69)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

(a11) KINEA Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM n.º 472, preponderantemente através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), nos termos do item 4.2 e seus subitens abaixo. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), Letras Hipotecárias (“LH”) e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, nos termos do item 4.2 abaixo, a critério do Gestor e independentemente de deliberação Confidencial | Interno 5 em assembleia geral de Cotistas.

(a12) Hectare CE - Fundo de Investimento Imobiliário

O Fundo tem por objeto proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização, e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários. Os ativos investidos podem ser: certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) e cotas de fundo de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e, complementarmente nos seguintes ativos: (i) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (ii) letras hipotecárias; (iii) letras de crédito imobiliário; (iv) letras imobiliárias garantidas; (v) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósitos de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundo 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; (vi) cotas de fundo de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários.

(a13) RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário

O objeto do Fundo é aplicar, primordialmente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“Cotas de FII”), nos termos do § 2º do regulamento do Fundo.

(a14) KINEA Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, mediante aquisição de imóveis comerciais e centros de distribuição, preferencialmente prontos, ou em projetos, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação.

(a15) Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O objetivo do fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente em Imóveis, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

BB FUNDO DE FUNDOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 37.180.091/0001-02

(Administrado pelo BB Gestão de Recursos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – BB Asset Management - CNPJ: 30.822.936/0001-69)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

(a16) Fator Verita Fundo de Investimento Imobiliário

O fundo tem por objeto a aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), letras de crédito imobiliário (“LCI”), letras hipotecárias (“LH”), quotas de fundos de investimento imobiliário (“Quotas de FII”), quotas de fundo de investimento em direitos creditórios (“Quotas de FIDC”), quotas de fundo de investimento classificado como renda fixa (“Quotas de FI RF”) e debêntures.

(a17) HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

O objetivo do fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis prontos provenientes do segmento de shoppings centers (“Imóveis Alvo”), por meio de aquisição para posterior locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico (“SPE”), que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou indireta, por meio de participação em SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo (sendo que, os Imóveis Alvo e os ativos referidos nas alíneas “a” a “c” são doravante referidos como “Ativos Alvo”). Caso a legislação assim o permita, o FUNDO poderá adquirir participações em administradoras de shoppings centers.

(a18) Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis provenientes do segmento logístico ou industrial (“Imóveis Alvo”), por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico (“SPE”), que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo (sendo que, os Imóveis Alvo e os ativos referidos nas alíneas “a” a “c” são doravante referidos como “Ativos Alvo”).

(a19) CSHG Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O fundo tem por objeto realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos através da aquisição, de CRI; e (ii) auferir resultados com qualquer ativo que conste no artigo 14 do regulamento do fundo, para os recursos que não estejam alocados em CRI.

(a20) HEDGE Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

O Fundo tem por objeto a aquisição, para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários comerciais, os quais estejam devidamente construídos ou que sejam objeto de

BB FUNDO DE FUNDOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 37.180.091/0001-02

(Administrado pelo BB Gestão de Recursos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – BB Asset Management - CNPJ: 30.822.936/0001-69)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

reformas, benfeitorias ou expansões, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, direta ou indiretamente, por meio dos ativos previstos neste Regulamento, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente Shopping Centers, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do Fundo.

(a21) CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O fundo tem por objeto a aquisição para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários comerciais prontos ou em construção, que potencialmente gerem renda, através da aquisição de parcelas e/ou a totalidade de empreendimentos imobiliários, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente "Lajes Corporativas", desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do fundo.

(a22) GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em imóveis comerciais, prioritariamente nos segmentos industrial e logístico, com a finalidade de alocação atípica (*built to suit, retrofit or sale and leaseback*) ("Contratos de Locação) ou Venda, desde que atendam aos critérios e à política de investimento do fundo.

(a23) Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII

O objeto do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas cotas, por meio da aplicação em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente, observadas as condições estabelecidas no regulamento do Fundo e, adicionalmente, nos seguintes ativos: (i) Letras Hipotecárias ("LH"); (ii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (iii) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); e (iv) demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável ("Ativos-Alvo").

(a24) Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de Ativos Imobiliários e a aplicação de recursos, preponderantemente em Ativos Imobiliários.

(Administrado pelo BB Gestão de Recursos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – BB Asset Management - CNPJ: 30.822.936/0001-69)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

(a25) Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de Ativos Imobiliários e a aplicação de recursos, preponderantemente em Ativos Imobiliários. Estes podem ser: (i) os Imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, inclusive aqueles gravados com ônus reais; (ii) as ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iii) as cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) as cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre 5 Imóveis; (v) os certificados de recebíveis imobiliários, cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; (vi) os certificados de potencial adicional de construção (CEPAC), caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis; ou (vii) outros títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.

(a26) Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

O objetivo do Fundo é o investimento em Ativos financeiros de origem imobiliária (i) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (ii) cotas de fundos de investimentos imobiliário ("FII"); (iii) letras de crédito imobiliário e (iv) letras hipotecárias ("LH").

(a27) Devant Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário

O objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente, por meio de investimentos nos seguintes Ativos Alvo: (i) CRIs emitidos por Securitizadoras Qualificadas, a serem adquiridos pelo Administrador, por indicação do Gestor, independentemente de deliberação em Assembleia, observados os critérios de Elegibilidade e o Limite de Concentração e, adicionalmente, nos seguintes ativos: (i) cotas de outros FII; (ii) letras hipotecárias (LH) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas; (iii) letras de crédito imobiliário (LCI) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas; (iv) letras imobiliárias garantidas (LIG) que possuem, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's; (v) cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa", regulados pela instrução CVM nº 555/14, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na instrução CVM nº 472/08; (vi) títulos de emissão do BACEN; (vii) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancários (CDB); (viii) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e Investimento em imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os CRI, nos seguintes casos: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos CRI, e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos CRI.

BB FUNDO DE FUNDOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 37.180.091/0001-02

(Administrado pelo BB Gestão de Recursos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – BB Asset Management - CNPJ: 30.822.936/0001-69)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

(a28) Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII

O Fundo tem por objetivo investir, direta ou indiretamente, em direitos reais sobre bens imóveis, notadamente em empreendimentos imobiliários comerciais com qualquer destinação exclusivamente para locação, localizados preponderantemente nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro, podendo, no entanto, investir em outros Estados e regiões do Brasil, assim como em outros ativos e ativos de liquidez, observadas as definições e a política de investimentos dispostas no regulamento do Fundo.

(a29) Fundo de Investimento Imobiliário - FII REC Recebíveis Imobiliários

O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos, ou de direitos a eles relativos, respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas neste Regulamento: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”); (b) Letras Hipotecárias (“LH”); (c) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); (d) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida (“Ativos Alvo”).

(a30) Fundo de Investimento Imobiliário – TG Ativo Real

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo IV abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos, de acordo com as funções estabelecidas neste Regulamento, (i) nos Ativos Imobiliários, e/ou (ii) Ativos Financeiros Imobiliários e/ou (iii) em Ativos de Renda Fixa, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigente.

(a31) Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Prime Properties

O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em imóveis (“Imóveis Alvo”), direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento corporativo ou comercial, bem como indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de ações ou cotas de sociedades de propósito específico (“SPE”), cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e cotas de Fundos de Investimento em Participações.

(a32) Fundo de Investimento Imobiliário – Riza Terrax

BB FUNDO DE FUNDOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 37.180.091/0001-02

(Administrado pelo BB Gestão de Recursos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – BB Asset Management - CNPJ: 30.822.936/0001-69)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

O Fundo tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante a aquisição, venda e arrendamento de imóveis rurais destinados à produção agropecuária, notadamente destinados à produção de grãos e fibras, cana, pecuária ou atividade de produção agrícola em geral, em todo o território nacional que não possuam nenhuma irregularidade perante os órgãos ambientais e que não sejam objeto de nenhum tipo de constrição judicial.

Os imóveis citados serão adquiridos diretamente pelo fundo ou via participação em sociedades de propósito específico e, complementarmente, nos seguintes ativos: ações, debêntures, cotas de fundos de investimento em participações (FIP), certificados de potencial adicional de construção, certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), letras hipotecárias (LH); letras de crédito imobiliário (LCI) e letras imobiliárias garantidas (LIG).

(a33) Fundo de Investimento Imobiliário – VBI CRI

O fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em ativos de renda fixa de natureza Imobiliária, especificamente: (I). Certificados de Recebíveis Imobiliários “CRI”; (II). Letras Hipotecárias “LH”; (III). Letras de Crédito Imobiliário “LCI”; (IV). Letras Imobiliárias Garantidas “LIG”; (V). Cotas de fundos de investimento imobiliário “FII”; e (VI). Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM.

(a34) Kinea High Yield CRI Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O Fundo tem por objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% do patrimônio líquido do FUNDO – através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), de debêntures (“Debêntures”), de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”) e de Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”). Adicionalmente, o fundo poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), Letras Hipotecárias (“LH”), cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”) e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários.

(a35) Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário – FII

O objetivo do Fundo é 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, nas seguintes modalidades de ativos: (a) CRIs, observados o Limite de Concentração e os Critérios de Elegibilidade previstos na Política de Investimentos abaixo; e (b) Ativos de Liquidez, conforme sua na Política de Investimentos: (i) cotas de outros FII; (ii) letras hipotecárias (LH) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas; (iii) letras de crédito imobiliário (LCI) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas; (iv) letras imobiliárias garantidas (LIG) que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s; (v) cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, regulados pela Instrução CVM 555/14, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472/08 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título; (vi) títulos de emissão do BACEN; (vii) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

depósito bancário (CDB); e (viii) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

5 Gerenciamento de riscos

As principais práticas de gerenciamento de riscos adotadas pelo Fundo são:

Mercado

Risco de mercado é o risco derivado da variação nos preços dos ativos dos fundos. Tal risco é monitorado diariamente, com base na posição de fechamento de cada fundo.

As medidas utilizadas para monitorar e controlar o risco dos fundos são VaR (Value at Risk) e cenários de estresse. Tais medidas são ideais na análise de risco de curto prazo, em especial para ativos líquidos, e por isso são indicadas para carteiras de fundos de investimento e Tesouraria de bancos.

Crédito

Risco de crédito é aquele em que podemos incorrer em perdas patrimoniais ou de principal ocasionada pela dificuldade de uma contraparte honrar seus compromissos.

A avaliação de crédito está pautada por uma criteriosa análise e gerenciamento de riscos inerentes à atividade de concessão de crédito. Este processo claramente definido contribuirá para minimizar eventuais conflitos de interesse que possam ocorrer na aquisição e gestão do risco de crédito.

A análise consiste, em geral, na avaliação da capacidade de pagamento do devedor, estrutura da operação e suas garantias, remuneração do ativo, fluxo previsto de amortização dos ativos, fluxo previsto de recebíveis, lastro dos ativos, instrumentos legais, parâmetros de classificação de risco, se houver, e outros riscos envolvidos na respectiva aquisição.

Liquidez

Risco de liquidez é aquele em que podemos ter dificuldades de caixa para honrar compromissos assumidos, tais como resgates de investimentos, ou ainda incorrer em prejuízos ao ter de liquidar posições em ativos de liquidez reduzida, através de impacto direto e relevante no preço do ativo, ou não conseguir gerar caixa com a venda de determinado ativo sem mercado profundo.

O monitoramento do caixa de cada fundo é realizado pelo sistema proprietário da Administradora, que controla todo fluxo de caixa dos fundos, vencimentos dos ativos, e necessidades de caixa (via relação aplicação x resgate de cotistas). É através deste mesmo sistema que é feita a zeragem dos caixas, de forma a maximizar o retorno do mesmo.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

A liquidez dos ativos financeiros negociados é monitorada pela equipe de Risco da Administradora, diariamente, utilizando critérios diferenciados para cada tipo de mercado e ativo. Tal análise leva em conta as posições dos ativos em cada fundo e em termos consolidados para a Administradora, ou seja, determinados ativos podem não apresentar risco de liquidez por sua posição em um único fundo, mas sim se considerarmos as posições em todos os fundos administrados pela Administradora.

6 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo pode realizar operações com instrumentos financeiros derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos (exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos).

7 Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, a rentabilidade do fundo, são demonstrados como segue abaixo:

Exercícios findos em	Patrimônio líquido médio	Valor da cota patrimonial	Rentabilidade do fundo (%)
31/12/2022	341.057	81,730988	(7,84) (*)
31/12/2021	366.234	88,687817	(2,44) (*)

(*) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando o efeito dos rendimentos distribuídos.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

8 Política de distribuição dos resultados

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% 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.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre 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 será pago no prazo máximo de 10 dias úteis após a realização da Assembleia Geral Ordinária de cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

BB FUNDO DE FUNDOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 37.180.091/0001-02

(Administrado pelo BB Gestão de Recursos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – BB Asset Management - CNPJ: 30.822.936/0001-69)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, estão demonstrados abaixo:

(+) Receitas apurados no exercício segundo o regime de competência	302.565
(-) Despesas apuradas no exercício segundo o regime de competência	(294.544)
(=) Lucro contábil apurado no exercício segundo o regime de competência	8.021
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(256.721)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	284.947
(+) Receitas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente	-
(-) Despesas registradas por competência em exercícios anteriores e realizadas financeiramente no exercício corrente.	(177)
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	36.070
Rendimentos distribuídos no exercício (1)	35.875
Rendimentos pagos no exercício	(35.714)
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte	(2.562)
Percentual distribuído	99,46%

- (1) Os rendimentos apropriados pelo Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM no 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pelo administrador tendo em vista as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

- (2) A parcela de R\$ 2.562 liquidada em 13 de janeiro de 2023, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação

Em 24 de janeiro de 2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21 de dezembro de 2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos de fundo de investimento imobiliário em valores superiores ao lucro contábil acumulado.

A referida decisão envolveu um caso específico. Contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado.

(Administrado pelo BB Gestão de Recursos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – BB Asset Management - CNPJ: 30.822.936/0001-69)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

Com base na decisão do Colegiado, os fundos imobiliários têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas. Entretanto, ao apresentarem suas demonstrações financeiras, devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital.

Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de rendimentos nas demonstrações financeiras poderá ser impactada, com potencial impacto relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.

9 Patrimônio líquido

O patrimônio do fundo é representado por cotas de uma única classe.

Na 1ª emissão de cotas do Fundo, foram integralizadas 4.003.900 cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante de R\$ 400.390.

As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista na conta de depósito das Cotas.

As Cotas deverão ser subscritas para integralização sempre em moeda corrente nacional. Para os fins do inciso XX do art. 15 da Instrução CVM nº 472/08, não será permitida a integralização das novas Cotas em bens e direitos.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, o Administrador poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (i) limitadas ao montante do Capital Autorizado; e (ii) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos.

As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3, sendo que somente as Cotas integralizadas poderão ser negociadas na B3.

Não houve emissão de novas cotas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Não é permitido o resgate das Cotas.

10 Prestadores de serviços

Administração: BB GESTAO DE RECURSOS DTVM S.A.

Distribuição: UBS BRASIL CORRETORA DE CAMBIO, TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.

Controladoria: BANCO DO BRASIL S.A.

Escrituração: BANCO DO BRASIL S.A.

Custodia: BANCO DO BRASIL S.A.

Gestão: BB GESTAO DE RECURSOS DTVM S.A. – BB Asset Management

Tesouraria: BANCO DO BRASIL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

11 Remuneração da administradora

Conforme Regulamento, a Administradora recebe pelos serviços de administração e gestão do Fundo, a remuneração fixa de 0,50% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido, calculada na forma percentual e provisionada à razão de 1/12 e paga mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente.

A despesa com taxa de administração no montante de R\$ 1.699 (2021: R\$ 1.825) está apresentada na Demonstração do Resultado em “Despesas Operacionais – taxa de administração”.

As despesas com consultoria imobiliária e escrituração de Cotas são deduzidas da taxa de administração.

12 Taxa de Custódia

Conforme Regulamento a taxa máxima de custódia a ser cobrada pelos serviços prestados pelo Custodiante ao Fundo será de 0,01% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, com um valor mínimo de R\$ 10. A taxa de custódia é apurada diariamente e paga mensalmente, no último Dia Útil do mês da prestação dos serviços.

A despesa com taxa de custódia no montante de R\$ 34 (2021: R\$37) está apresentada na Demonstração do Resultado em “Despesas Operacionais – taxa de custódia”.

13 Taxa de performance

O Fundo não possui taxa de performance.

14 Política de divulgação

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral a cotistas e a disponibilização de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento.

As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do seu sistema de envio de documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

(i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o anexo 39-1 da Instrução CVM nº 472/08;

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

(ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o anexo 39-11 da Instrução CVM nº 472/08;

(iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: as demonstrações financeiras; o parecer do Auditor Independente; e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

(iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do representante de Cotistas; até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

15 Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.033/2004, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 40 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 99 da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20%; e para cotistas não residentes em paraíso fiscal, de acordo com o artigo 88 e 89 da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, os rendimentos são de 15%.

16 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda., relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

17 Demandas judiciais

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

BB FUNDO DE FUNDOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 37.180.091/0001-02

(Administrado pelo BB Gestão de Recursos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – BB Asset Management - CNPJ: 30.822.936/0001-69)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

18 Operações com partes relacionadas

No exercício foram efetuadas as seguintes transações com a Instituição administradora, gestora ou parte a elas relacionadas:

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía um saldo em conta corrente, no montante de R\$ 175 (2021: R\$ 572), com o Banco do Brasil S.A. No exercício, além da taxa de administração divulgada na Nota Explicativa nº 11 foram efetuadas as seguintes transações com a instituição Administradora, Gestora ou parte a elas relacionadas:

OPERAÇÕES COMPROMISSADAS DOADAS			
Mês/Ano	Operações compromissadas realizadas com partes relacionadas/ total de operações compromissadas	Volume médio diário/ Patrimônio médio diário do fundo	Taxa Média contratada/ Taxa SELIC
01/2022	1,000000	0,013597	0,99950269
02/2022	1,000000	0,006569	0,99949245
03/2022	1,000000	0,007519	0,99949252
04/2022	1,000000	0,006616	0,99949310
05/2022	1,000000	0,013790	0,99950689
06/2022	1,000000	0,014044	0,99950421
07/2022	1,000000	0,016318	0,99950059
08/2022	1,000000	0,012374	0,99950521
09/2022	1,000000	0,010070	0,99950580
10/2022	1,000000	0,006478	0,99950398
11/2022	1,000000	0,004981	0,99950524
12/2022	1,000000	0,004515	0,99950357

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía um saldo de operações compromissadas doadas com o Banco do Brasil S.A., no montante de R\$ 1.549 (2021: R\$ 5.088). No exercício, foram efetuadas aplicações no montante total de R\$ 842.568 (2021: R\$ 2.601.763), que geraram um ganho de R\$ 391 (2021: R\$ 312).

BB FUNDO DE FUNDOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 37.180.091/0001-02

(Administrado pelo BB Gestão de Recursos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – BB Asset Management - CNPJ: 30.822.936/0001-69)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

19 INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Em 23 de dezembro de 2022, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), publicou a Resolução CVM nº 175, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A referida Resolução entrará em vigor em 3 de abril de 2023 e revoga, dentre outras normas que especifica, a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014.

A BB ASSET, na qualidade de Administradora de Fundos de Investimento, está avaliando as adequações regulatórias e adotando as medidas necessárias ao cumprimento da nova Resolução. Até a presente data não houve a divulgação do Anexo com o conteúdo referente aos Fundos Imobiliários. Na data de publicação destas demonstrações financeiras, não há impactos decorrentes da nova Resolução.

Giselle Cilaine Ilchechen Coelho
Diretora Executiva

Carlos Alberto Frias
Contador
CRC RJ - 115.220/O-5