



**Performa Real Estate Fundo de
Investimento Imobiliário**

CNPJ: 34.736.510/0001-43

(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras

Em dezembro de 2022 e de 2021

com Relatório dos Auditores Independentes

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.736.510/0001-43

(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstrações financeiras

Em dezembro de 2022 e de 2021.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais.....	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	9
Demonstrações dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	11

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 34.736.510/0001-43

(Administrado por: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo)**, 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 naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Performa Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo)** em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela 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.

Ênfase

Distribuição aos cotistas dos lucros auferidos

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 8 e para a demonstração das evoluções do patrimônio líquido referente ao valor distribuído pelo Fundo, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10 da Lei nº 8.668/1993 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC nº 1/2014, combinados com as determinações do Regulamento do Fundo, em que o valor distribuído foi superior ao montante do lucro contábil do exercício, adicionado aos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior. Nossa opinião não está modificada em função desse assunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 01 de abril de 2022, sem modificação de opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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.

Investimentos em certificados de recebíveis imobiliários

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui seu patrimônio líquido substancialmente representado por investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). Em virtude do risco de crédito pela liquidez da contraparte e o grau significativo de julgamento e estimativa para precificação desses ativos, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam no:

- Confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos;
- Avaliação quanto a adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis imobiliários, tais como: a estrutura da operação, o histórico de pagamento acordado, as garantias e sua exequibilidade e a situação econômico-financeira dos emissores e garantidores para honrar suas obrigações;
- Recálculo da precificação dos CRIs; e
- Avaliação quanto a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, a custódia e valorização dos investimentos estão adequadas, em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

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

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 mantivemos 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;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas.

Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 28 de março de 2023.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.

CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo
Contador CRC 1SP-212.827/O-0



Leonardo Boiani Antoniazzi
Contador CRC 1SP-255.559/O-5

PERFORMA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:34.736.510/0001-43****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Balanco patrimonial****Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021**

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2022	% PL	31/12/2021	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	5				
Disponibilidades		2	0,00%	4	0,01%
Cotas de fundo de renda fixa		306	0,73%	1.281	2,70%
		308	0,73%	1.285	2,71%
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	6.1	42.084	99,87%	47.273	99,73%
		42.084	99,87%	47.273	99,73%
Total do ativo		42.392	100,61%	48.558	102,44%
Passivo	Nota	31/12/2022	% PL	31/12/2021	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	8	215	0,51%	1.131	2,39%
Impostos e contribuições a recolher		16	0,04%	-	0,00%
Taxa de administração e gestão	15	6	0,01%	6	0,01%
Auditoria e custódia		18	0,04%	19	0,04%
		255	0,61%	1.156	2,44%
Total do passivo		255	0,61%	1.156	2,44%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		55.200	131,00%	55.200	116,45%
Gastos com colocação de cotas		(10)	-0,02%	(10)	-0,02%
Prejuízos acumulados		(13.053)	-30,98%	(7.787)	-16,43%
Total do patrimônio líquido	9	42.137	100,00%	47.402	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		42.392	100,61%	48.558	102,44%

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

PERFORMA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:34.736.510/0001-43****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstrações do resultado****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021**

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

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6	2.484	(1.298)
		<u>2.484</u>	<u>(1.298)</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>2.484</u>	<u>(1.298)</u>
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	71	36
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	11	(16)	(9)
		<u>55</u>	<u>27</u>
Receitas (despesas) operacionais	11		
Despesa de consultoria	11	(77)	(77)
Despesas de auditoria e custódia	11	(46)	(33)
Despesas de emolumentos e cartórios	11	(19)	(19)
Taxa de administração e gestão	7 e 15	(67)	(61)
Taxa de fiscalização da CVM	11	(13)	(19)
Outras receitas (despesas) operacionais		(14)	(25)
		<u>(236)</u>	<u>(234)</u>
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício		<u>2.303</u>	<u>(1.505)</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>552.000</u>	<u>552.000</u>
Lucro por cota - R\$		<u>4,17</u>	<u>(2,73)</u>
Valor patrimonial da cota - R\$	9	<u>76,34</u>	<u>85,87</u>

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

PERFORMA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:34.736.510/0001-43****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstração das mutações do patrimônio líquido****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021**

Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Reserva de lucros / prejuízos acumulados (reclassificado)</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2020	9	55.200	-	10	55.210
Resultado do exercício		-	-	(1.505)	(1.505)
Gastos com colocação de cotas		-	(10)	-	(10)
Distribuição de rendimentos	8	-	-	(6.292)	(6.292)
Em 31 de dezembro de 2021	9	55.200	(10)	(7.787)	47.402
Resultado do exercício		-	-	2.303	2.303
Distribuição de rendimentos	8			(7.568)	(7.568)
Em 31 de dezembro de 2022	9	55.200	(10)	(13.052)	42.137

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

PERFORMA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:34.736.510/0001-43****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****CNPJ: 13.486.793/0001-42****Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021**

Em milhares de reais

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de renda fixa	55	36
Pagamento de honorários advocatícios	-	(15)
Pagamento de despesas de consultoria	(77)	(77)
Pagamento de despesas de cartório	(19)	(19)
Pagamento de despesas Anbima	(1)	(3)
Pagamento de taxa B3	(12)	(8)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(67)	(60)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(46)	(14)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(13)	(19)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	-	(9)
Outros recebimentos/(pagamentos) diversos	15	-
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>(165)</u>	<u>(188)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	7.672	6.295
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	<u>7.672</u>	<u>6.295</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Gastos com colocação de cotas	-	(10)
Pagamento de rendimentos aos cotistas	(8.484)	(5.161)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	<u>(8.484)</u>	<u>(5.171)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(977)</u>	<u>936</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	1.285	349
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	308	1.285
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(977)</u>	<u>936</u>

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

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ:34.736.510/0001-43

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Performa Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 472/08 pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 23 de agosto de 2019 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 24 de novembro de 2020.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definidas no regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos nos ativos imobiliários e Imóveis, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos imobiliários que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis, sendo certo que, (i) até que o Fundo seja objeto de oferta pública nos termos da instrução da CVM 400, ou (ii) até que o Fundo apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM 476, as cotas de emissão do Fundo apenas poderão ser negociadas entre investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476.

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.

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício 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.

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código PEMA11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 29 de dezembro de 2022 com o valor de R\$ 53,00 (2021 - R\$ 73,99).

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ:34.736.510/0001-43

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoantes às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários, seguindo a Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável e pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 com as alterações decorrentes da Lei no. 9.249/95 e Instrução CVM nº. 248/96.

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 28 de março de 2023.

Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

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

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

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

2.1. Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 reclassificadas

Foram realizadas reclassificações nas demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 em relação a anteriormente publicada, para uma melhor apresentação e comparabilidade dos saldos.

3. Principais práticas contábeis

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.

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ:34.736.510/0001-43

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

3.2. Instrumentos financeiros

Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

Ativos financeiros para negociação (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.

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

Disponibilidades: 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.

Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de Fundos de investimento imobiliários.

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ:34.736.510/0001-43

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

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.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

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

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

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

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

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.

Mensuração dos passivos financeiros

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

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:34.736.510/0001-43**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

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.

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.

Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

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

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

Reconhecimento de receitas e despesas

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

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:34.736.510/0001-43**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021.

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.

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 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".

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.

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ:34.736.510/0001-43

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

4. Riscos associados ao fundo

Não obstante a diligência do Administrador, do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador, do Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão detalhados no seu regulamento. Entre os riscos mais importantes abrangidos pelo regulamento, destacamos:

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização -

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Risco de crédito - Os cotistas do Fundo fazem jus ao recebimento de rendimentos que lhes são pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo está exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo está sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ:34.736.510/0001-43

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Riscos de liquidez - Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas podem enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª Emissão do Fundo são distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os cotistas somente podem ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição.

Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente pode se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 555 ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

Risco tributário - A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, 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 mesma Lei, o fundo 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 (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social - “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - “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 de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferido pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação - 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.

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:34.736.510/0001-43**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

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

Risco de concentração da carteira do Fundo – O Fundo destina os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

Risco da administração dos imóveis por terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimento pode ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

Riscos jurídicos - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste 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.

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ:34.736.510/0001-43

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

Riscos ambientais - Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, carretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependem da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras podem ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador pode não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ:34.736.510/0001-43

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Riscos de despesas extraordinárias - O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, está eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral podem afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas podem ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis - Os imóveis que compõem o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiver sido registrada em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso estes não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Propriedade das cotas e não dos imóveis – Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere às cotistas propriedades diretas sobre os imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

Risco em função da dispensa de registro - As ofertas que venham a ser distribuídas nos termos do Artigo 5º, inciso I, da Instrução CVM 400 gozam de dispensa automática de registro na CVM, em razão de colocação das referidas Cotas em lote único e indivisível, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não têm sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:34.736.510/0001-43**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Responsabilidade dos Investidores – De acordo com a legislação brasileira, cada cotista de qualquer FII (fundo de investimento imobiliário) possui responsabilidade ilimitada pelas dívidas e obrigações de tal FII. Consequentemente, quaisquer cotistas podem ser diretamente responsabilizados pelas dívidas e obrigações do Fundo, o que pode causar um impacto negativo no portfólio do Fundo, não obstante quaisquer obrigações de indenizar, pelo Administrador e/ou Gestor, em benefício de tais cotistas, quando procederem com fraude, má fé, falta grave, culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM, do regulamento e do contrato de gestão.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Distribuidor, do Custodiante ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

5. Caixa e equivalente de caixa

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, caixa e equivalentes de caixa são compostos por:

31 de dezembro de 2022

	<u>Administradora</u>	<u>Saldo contábil</u>	<u>% sobre PL</u>
Depósitos bancários à vista		2	0,00%
Itaú Corp Federal Plus RF Curto Prazo FICFI	Itaú Unibanco	306	0,73%
		308	0,73%

31 de dezembro de 2021

	<u>Administradora</u>	<u>Saldo contábil</u>	<u>% sobre PL</u>
Depósitos bancários à vista		4	0,01%
Ficfi Itau Soberano Renda Fixa Simples LP	Itaú Unibanco	158	0,33%
Itaú Corp Federal Plus RF Curto Prazo FICFI	Itaú Unibanco	1.123	2,37%
		1.285	2,71%

O Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo – Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, constituído como condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração, tem como objetivo aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa - Curto Prazo”, os quais investem em títulos públicos federais ou privados prefixados ou indexados à taxa SELIC ou a outra taxa de juros, ou títulos indexados a índices de preços, com prazo máximo a decorrer de 375 (trezentos e setenta e cinco) dias e prazo médio da carteira do Fundo inferior a 60 (sessenta) dias, observado que a rentabilidade do Fundo é impactada pelos custos e despesas do Fundo, inclusive taxa de administração, se houver.

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:34.736.510/0001-43**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado, tendo como objetivo aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito bancário ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro. As solicitações de resgates são processadas com base no valor da cota apurada no dia da entrada do pedido de resgate, sendo o pagamento do resgate efetuado no dia da solicitação do resgate.

Os investimentos em cotas de Fundos de investimento são atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos administradores.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram apropriadas receitas de R\$ 71 a título de Receitas de cotas de fundo de renda fixa (2021 – R\$ 36).

6. Certificados de recebíveis imobiliários – CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários classificados como ativos para negociação 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 31 de dezembro de 2022 e 2021 estão compostas como a seguir:

31/12/2022										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade	Valor
Braz.Securities	10I0020235	(1)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 181	20/09/2010	20/08/2040	IGP-M+32,13040%	10	5.254
Braz.Securities	10K0024721	(1)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 187	20/11/2010	20/10/2030	IGP-M+28,48350%	1	88
Braz.Securities	10K0024721	(1)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 187	20/11/2010	20/10/2030	IGP-M+28,48350%	1	88
Braz.Securities	10L0027046	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 195	13/12/2010	13/12/2030	IGP-M+40,47860%	2	2
Braz.Securities	10L0027046	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 195	13/12/2010	13/12/2030	IGP-M+40,47860%	1	1
Braz.Securities	11A0022964	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 200	20/01/2011	20/12/2030	IGP-M+35,96350%	1	84
Braz.Securities	11A0022964	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 200	20/01/2011	20/12/2030	IGP-M+35,96350%	1	84
Braz.Securities	11A0022964	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 200	20/01/2011	20/12/2030	IGP-M+35,96350%	2	167
Braz.Securities	11A0027577	(2)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP-M+42,14180%	1	588
Braz.Securities	11A0027577	(2)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP-M+42,14180%	1	588
Braz.Securities	11A0027577	(2)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP-M+42,14180%	1	588
Braz.Securities	11A0027577	(2)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP-M+42,14180%	1	588
Braz.Securities	11A0027577	(2)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP-M+42,14180%	1	588
Braz.Securities	11A0027577	(2)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP-M+42,14180%	1	588
Braz.Securities	11C0034300	(5)	Fitch Ratings A+sf(bra)	(b), (h), (e), (g)	1º / 220	20/03/2011	20/01/2031	IGP-M+38,01220%	1	213

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:34.736.510/0001-43**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

31/12/2022										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade	Valor
Braz.Securities	11C0034300	(5)	Fitch Ratings A+sf(bra)	(b), (h), (e), (g)	1º / 220	20/03/2011	20/01/2031	IGP-M+38,01220%	1	213
Braz.Securities	11C0034300	(5)	Fitch Ratings A+sf(bra)	(b), (h), (e), (g)	1º / 220	20/03/2011	20/01/2031	IGP-M+38,01220%	1	213
Braz.Securities	11C0034567	(6)	Não há	(a), (b), (c), (d), (e)	1º / 218	20/03/2011	20/02/2041	IGP-M+41,78170%	1	1.274
Braz.Securities	11C0035214	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 222	20/03/2011	20/01/2031	IGP-M+24,00150%	1	680
Braz.Securities	11D0026636	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 225	20/04/2011	20/03/2041	IGP-M+45,59040%	1	419
Braz.Securities	11D0026636	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 225	20/04/2011	20/03/2041	IGP-M+45,59040%	1	419
Braz.Securities	11D0026636	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 225	20/04/2011	20/03/2041	IGP-M+45,59040%	1	419
Braz.Securities	11E0026005	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 234	20/05/2011	20/04/2041	IGP-M+43,41370%	1	482
Braz.Securities	11E0026005	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 234	20/05/2011	20/04/2041	IGP-M+43,41370%	1	482
Braz.Securities	11E0026005	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 234	20/05/2011	20/04/2041	IGP-M+43,41370%	1	482
Braz.Securities	11F0034536	(6)	Não há	(a), (b), (e), (g)	1º / 241	13/06/2011	13/05/2031	IGP-M+40,94410%	1	679
Braz.Securities	11F0034536	(6)	Não há	(a), (b), (e), (g)	1º / 241	13/06/2011	13/05/2031	IGP-M+40,94410%	1	679
Braz.Securities	11F0039678	(1)	Não há	(b), (d), (f)	1º / 243	13/06/2011	13/04/2031	52,88%	1	1.181
Braz.Securities	11F0039678	(1)	Não há	(b), (d), (f)	1º / 243	13/06/2011	13/04/2031	52,88%	1	1.181
Braz.Securities	11F0039956	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 246	20/06/2011	20/08/2040	IGP-M+13,68950%	2	1.302
Braz.Securities	11F0039956	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 246	20/06/2011	20/08/2040	IGP-M+13,68950%	2	1.302
Braz.Securities	11F0039956	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 246	20/06/2011	20/08/2040	IGP-M+13,68950%	1	651
Braz.Securities	11F0039956	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 246	20/06/2011	20/08/2040	IGP-M+13,68950%	1	651
Braz.Securities	11F0039956	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 246	20/06/2011	20/08/2040	IGP-M+13,68950%	2	1.302
Braz.Securities	11H0020280	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 254	20/08/2011	20/08/2041	IGP-M+45,74960%	1	1.065
Braz.Securities	11H0020280	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 254	20/08/2011	20/08/2041	IGP-M+45,74960%	1	1.065
Braz.Securities	11H0020280	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 254	20/08/2011	20/08/2041	IGP-M+45,74960%	1	1.065
Braz.Securities	11I0017007	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 258	20/09/2011	20/08/2041	IGP-M+46,33480%	1	1.079
Braz.Securities	11I0019327	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 260	20/09/2011	20/09/2031	IGP-M+43,73780%	2	2
Braz.Securities	11I0019327	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 260	20/09/2011	20/09/2031	IGP-M+43,73780%	1	1
Braz.Securities	11J0012951	(5)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP-M+44,81250%	1	660
Braz.Securities	11J0012951	(5)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP-M+44,81250%	1	660
Braz.Securities	11J0012951	(5)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP-M+44,81250%	1	660
Braz.Securities	11J0012951	(5)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP-M+44,81250%	1	660
Braz.Securities	11J0012951	(5)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP-M+44,81250%	1	660
Braz.Securities	11J0012951	(5)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP-M+44,81250%	1	660
Braz.Securities	11K0018243	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 270	20/11/2011	20/11/2041	IGP-M+51,11410%	3	1.844
Braz.Securities	11K0018243	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 270	20/11/2011	20/11/2041	IGP-M+51,11410%	1	615
Braz.Securities	11K0018243	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 270	20/11/2011	20/11/2041	IGP-M+51,11410%	1	615
Braz.Securities	11L0019395	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 275	20/12/2011	20/11/2041	IGP-M+45,72580%	1	1.127
Braz.Securities	11L0019395	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 275	20/12/2011	20/11/2041	IGP-M+45,72580%	1	1.127

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:34.736.510/0001-43**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

31/12/2022										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade	Valor
Braz.Securities	11H0022435	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 256	20/08/2011	20/02/2041	32,61%	3	660
Braz.Securities	11H0022435	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 256	20/08/2011	20/02/2041	32,61%	1	220
Braz.Securities	11H0022435	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 256	20/08/2011	20/02/2041	32,61%	2	440
Braz.Securities	11H0022435	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 256	20/08/2011	20/02/2041	32,61%	1	220
Braz.Securities	11J0018310	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 264	20/10/2011	20/12/2040	39,61%	1	420
Braz.Securities	11J0018310	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 264	20/10/2011	20/12/2040	39,61%	3	1.261
Braz.Securities	11J0018310	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 264	20/10/2011	20/12/2040	39,61%	1	420
Braz.Securities	11J0018310	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 264	20/10/2011	20/12/2040	39,61%	1	420
Braz.Securities	11L0019402	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 277	20/12/2011	20/11/2031	40,61%	4	938
TOTAL									85	42.084

31/12/2021										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade	Valor
Braz.Securities	10I0020235	(1)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 181	20/09/2010	20/08/2040	IGP-M+32,13040%	10	7.810
Braz.Securities	10K0024721	(1)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 187	20/11/2010	20/10/2030	IGP-M+28,48350%	1	88
Braz.Securities	10K0024721	(1)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 187	20/11/2010	20/10/2030	IGP-M+28,48350%	1	88
Braz.Securities	10L0027046	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 195	13/12/2010	13/12/2030	IGP-M+40,47860%	2	2
Braz.Securities	10L0027046	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 195	13/12/2010	13/12/2030	IGP-M+40,47860%	1	1
Braz.Securities	11A0022964	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 200	20/01/2011	20/12/2030	IGP-M+35,96350%	1	84
Braz.Securities	11A0022964	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 200	20/01/2011	20/12/2030	IGP-M+35,96350%	1	84
Braz.Securities	11A0022964	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 200	20/01/2011	20/12/2030	IGP-M+35,96350%	2	167
Braz.Securities	11A0027577	(2)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP-M+42,14180%	1	719
Braz.Securities	11A0027577	(2)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP-M+42,14180%	1	719
Braz.Securities	11A0027577	(2)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP-M+42,14180%	1	719
Braz.Securities	11A0027577	(2)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP-M+42,14180%	1	719
Braz.Securities	11A0027577	(2)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP-M+42,14180%	1	719
Braz.Securities	11A0027577	(2)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 202	20/01/2011	20/12/2040	IGP-M+42,14180%	1	719
Braz.Securities	11C0034300	(5)	Fitch Ratings A+sf(br a)	(b), (h), (e), (g)	1º / 220	20/03/2011	20/01/2031	IGP-M+38,01220%	1	213
Braz.Securities	11C0034300	(5)	Fitch Ratings A+sf(br a)	(b), (h), (e), (g)	1º / 220	20/03/2011	20/01/2031	IGP-M+38,01220%	1	213
Braz.Securities	11C0034300	(5)	Fitch Ratings A+sf(br a)	(b), (h), (e), (g)	1º / 220	20/03/2011	20/01/2031	IGP-M+38,01220%	1	213
Braz.Securities	11C0034567	(6)	Não há	(a), (b), (c), (d), (e)	1º / 218	20/03/2011	20/02/2041	IGP-M+41,78170%	1	1.274
Braz.Securities	11C0035214	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 222	20/03/2011	20/01/2031	IGP-M+24,00150%	1	724

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:34.736.510/0001-43**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

31/12/2021										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade	Valor
Braz.Securities	11D0026636	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 225	20/04/2011	20/03/2041	IGP-M+45,59040%	1	510
Braz.Securities	11D0026636	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 225	20/04/2011	20/03/2041	IGP-M+45,59040%	1	510
Braz.Securities	11D0026636	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 225	20/04/2011	20/03/2041	IGP-M+45,59040%	1	510
Braz.Securities	11E0026005	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 234	20/05/2011	20/04/2041	IGP-M+43,41370%	1	542
Braz.Securities	11E0026005	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 234	20/05/2011	20/04/2041	IGP-M+43,41370%	1	542
Braz.Securities	11E0026005	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 234	20/05/2011	20/04/2041	IGP-M+43,41370%	1	542
Braz.Securities	11F0034536	(6)	Não há	(a), (b), (e), (g)	1º / 241	13/06/2011	13/05/2031	IGP-M+40,94410%	1	679
Braz.Securities	11F0034536	(6)	Não há	(a), (b), (e), (g)	1º / 241	13/06/2011	13/05/2031	IGP-M+40,94410%	1	679
Braz.Securities	11F0039678	(1)	Não há	(b), (d), (f)	1º / 243	13/06/2011	13/04/2031	52,88%	1	1.203
Braz.Securities	11F0039678	(1)	Não há	(b), (d), (f)	1º / 243	13/06/2011	13/04/2031	52,88%	1	1.203
Braz.Securities	11F0039956	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 246	20/06/2011	20/08/2040	IGP-M+13,68950%	2	1.302
Braz.Securities	11F0039956	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 246	20/06/2011	20/08/2040	IGP-M+13,68950%	2	1.302
Braz.Securities	11F0039956	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 246	20/06/2011	20/08/2040	IGP-M+13,68950%	1	651
Braz.Securities	11F0039956	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 246	20/06/2011	20/08/2040	IGP-M+13,68950%	1	651
Braz.Securities	11F0039956	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 246	20/06/2011	20/08/2040	IGP-M+13,68950%	2	1.302
Braz.Securities	11H0020280	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 254	20/08/2011	20/08/2041	IGP-M+45,74960%	1	1.065
Braz.Securities	11H0020280	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 254	20/08/2011	20/08/2041	IGP-M+45,74960%	1	1.065
Braz.Securities	11H0020280	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 254	20/08/2011	20/08/2041	IGP-M+45,74960%	1	1.065
Braz.Securities	11I0017007	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 258	20/09/2011	20/08/2041	IGP-M+46,33480%	1	1.164
Braz.Securities	11I0019327	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 260	20/09/2011	20/09/2031	IGP-M+43,73780%	2	2
Braz.Securities	11I0019327	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 260	20/09/2011	20/09/2031	IGP-M+43,73780%	1	1
Braz.Securities	11J0012951	(5)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP-M+44,81250%	1	817
Braz.Securities	11J0012951	(5)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP-M+44,81250%	1	817
Braz.Securities	11J0012951	(5)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP-M+44,81250%	1	817
Braz.Securities	11J0012951	(5)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP-M+44,81250%	1	817
Braz.Securities	11J0012951	(5)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP-M+44,81250%	1	817
Braz.Securities	11J0012951	(5)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 262	20/10/2011	20/10/2041	IGP-M+44,81250%	1	817
Braz.Securities	11K0018243	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 270	20/11/2011	20/11/2041	IGP-M+51,11410%	3	1.844
Braz.Securities	11K0018243	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 270	20/11/2011	20/11/2041	IGP-M+51,11410%	1	615
Braz.Securities	11K0018243	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 270	20/11/2011	20/11/2041	IGP-M+51,11410%	1	615
Braz.Securities	11L0019395	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 275	20/12/2011	20/11/2041	IGP-M+45,72580%	1	1.152
Braz.Securities	11L0019395	(6)	Não há	(a), (b), (c)	1º / 275	20/12/2011	20/11/2041	IGP-M+45,72580%	1	1.152
Braz.Securities	11H0022435	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 256	20/08/2011	20/02/2041	32,61%	3	660
Braz.Securities	11H0022435	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 256	20/08/2011	20/02/2041	32,61%	1	220
Braz.Securities	11H0022435	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 256	20/08/2011	20/02/2041	32,61%	2	440
Braz.Securities	11H0022435	(6)	Não há	(a), (b)	1º / 256	20/08/2011	20/02/2041	32,61%	1	220

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:34.736.510/0001-43**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

31/12/2021										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade	Valor
Braz.Securities	11J0018310	(6)	Não há	(a), (b)	1° / 264	20/10/2011	20/12/2040	39,61%	1	492
Braz.Securities	11J0018310	(6)	Não há	(a), (b)	1° / 264	20/10/2011	20/12/2040	39,61%	3	1.475
Braz.Securities	11J0018310	(6)	Não há	(a), (b)	1° / 264	20/10/2011	20/12/2040	39,61%	1	492
Braz.Securities	11J0018310	(6)	Não há	(a), (b)	1° / 264	20/10/2011	20/12/2040	39,61%	1	492
Braz.Securities	11L0019402	(6)	Não há	(a), (b)	1° / 277	20/12/2011	20/11/2031	40,61%	4	737
TOTAL									85	47.273

Legendas**Regime de Garantias**

- (a) - Alienação Fiduciária de Imóvel
- (b) - Regime Fiduciário e Patrimônio Separado
- (c) - Coobrigação
- (d) - Subordinação
- (e) - Cessão dos Créditos Imobiliários
- (f) - Garantia Real
- (g) - Alienação Fiduciária de Ações/Quotas

Lastro

- (1) - CCIs representativas de créditos imobiliários
- (2) - Híbrido
- (3) - Debêntures
- (4) - Contratos de locação
- (5) - Créditos pulverizados
- (6) - Residencial

Movimentação do exercício:

Saldo em 31 de dezembro de 2020	54.866
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	(1.298)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(6.295)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	47.273
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	2.484
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(7.673)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	42.084

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ:34.736.510/0001-43

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

7. Encargos e taxa de administração e gestão

Como taxa de administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos ativos imobiliários, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5, este que será atualizado anualmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 2º Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Não será devida nenhuma Taxa de Performance pelo Fundo e não há taxa de ingresso e/ou de saída.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício foi de R\$ 67 (2021 - R\$ 61).

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:34.736.510/0001-43**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

8. Política de distribuição dos resultados

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. Os rendimentos auferidos nos semestres são distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos exercícios.

Rendimentos	2.022	2.021
Lucro líquido do exercício	2.303	(1.505)
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	5.282	7.476
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	-	19
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	7.585	5.990
Complemento de resultados de caixa mantidos para distribuição (*)	(17)	302
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(17)	302
Rendimentos apropriados	7.568	6.292
Rendimentos a distribuir	(215)	(1.131)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	1.131	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	8.484	5.161
% do resultado do exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	99,78%	105,04%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(17)	302

Durante o exercício de 2022, o Fundo distribuiu o equivalente a 98,78% (2021 - 105,04%) do lucro com base caixa, devido a distribuição que ficou retida no exercício anterior.

Em 31 de dezembro de 2022, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício (considerando-se o rendimento pago no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas) foi de R\$ 15,37 (quinze reais e trinta e sete centavos) (2021 - R\$ 10,85 (dez reais e oitenta e cinco centavos)).

9. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2022, o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 552.000 cotas de série única, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário atualizado em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 76,34 (2021 - R\$ 85,87).

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.

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:34.736.510/0001-43**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

10. Rentabilidade

No exercício de 31 de dezembro de 2022 a rentabilidade do Fundo 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 4,86% (negativa em -2,73% no exercício de 2021).

11. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de auditoria e custódia	46	0,11%	33	0,06%
Despesas de emolumentos e cartórios	19	0,04%	19	0,04%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	16	0,04%	9	0,02%
Taxa de administração e gestão	67	0,15%	61	0,12%
Taxa de fiscalização da CVM	13	0,03%	19	0,04%
Despesa de consultoria	77	0,18%	77	0,15%
Outras receitas (despesas) operacionais	14	0,03%	25	0,05%
	252	0,58%	243	0,46%

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio no montante de R\$ 43.687 (2021 - R\$ 52.735).

12. 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.

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:34.736.510/0001-43**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

13. Demandas judiciais

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

14. Serviços de custódia e tesouraria

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

15. Partes relacionadas

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

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2022
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	67

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2022
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	6

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2021
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	61

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2021
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	6

16. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ:34.736.510/0001-43**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

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 31 de dezembro 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	306		-	306
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	42.084	-	42.084
Total do ativo	306	42.084	-	42.390

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro 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	1.281		-	1.281
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	47.273	-	47.273
Total do ativo	1.281	47.273	-	48.554

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ:34.736.510/0001-43

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

17. Alterações estatutárias

No dia 05 de maio de 2022, por meio de uma consulta formal houve deliberação e aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

No dia 02 de março de 2021, foi aprovado o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, considerando que a B3, por meio do Ofício B3/SCF – 33/2021, de 22 de fevereiro de 2021, referente ao Pedido de Listagem do Fundo na B3 (“Ofício”), solicitou atendimento a algumas exigências para fins de admitir e listar as cotas do Fundo; e admitindo a possibilidade de alteração do regulamento, independentemente da assembleia geral, para atender exigências expressas de entidade administradora de mercados organizados, conforme disposto no artigo 17-A, I, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”). Portanto, foi incluído o inciso XIII na redação do artigo 4º e alterar a redação do artigo 28, Parágrafo 1º para excluir o inciso XIV; bem como alterar a redação do artigo 32, Parágrafo 3º; artigo 33; e artigo 62, Parágrafo 2º, passando referidos artigos a vigerem de acordo com o aspecto vigente.

18. 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

19. Outras informações

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, contratou a Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), editou no dia 03 de dezembro de 2022 a Resolução CVM 175, a qual 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 Resolução entrará em vigor em 3 de abril de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogará a atual Instrução CVM 472.

PERFORMA REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ:34.736.510/0001-43

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

20. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2022 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações contábeis.

Robson Christian H. dos Reis

Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christofaro Barbieri

Diretor Responsável