

HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 38.456.508/0001-71

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM – CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente nº 239SK-006-PB

Em 30 de junho de 2023



Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	8
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis relativas aos exercícios findos em 30 de junho de 2023 e de 2022	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Praia do Flamengo, 154 | 4º andar |
Flamengo - Rio de Janeiro | RJ | Brasil

T +55 21 3512.4100

Aos Cotistas e ao Administrador do

HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis do HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 30 de junho de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa, para o exercício findo em 30 de junho de 2023 de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião com ressalva

Demonstrações contábeis do High Fundo de Investimento Imobiliário

Conforme Nota Explicativa nº 5, o Fundo possuía, em 30 de junho de 2023, investimentos em cotas do High Fundo de Investimento Imobiliário (“fundo investido”) no montante de R\$ 7.016 mil, equivalentes a 12,98% de seu patrimônio líquido. Até a emissão de nosso relatório de auditoria não tivemos acesso às demonstrações contábeis auditadas do fundo investido, tampouco nos foi possível realizar outros procedimentos de auditoria que nos fornecessem evidências de auditoria apropriadas e suficientes sobre o valor justo das cotas do fundo investido. Consequentemente, não nos foi possível determinar a necessidade de possíveis ajustes no valor da cota do fundo investido em 30 de junho de 2023 e o respectivo efeito dessa avaliação no resultado do exercício e, consequentemente, no patrimônio líquido do Fundo nessa data.

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 contábeis”.

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 com ressalva.

Ênfase

Chamamos atenção para a Nota Explicativa nº 7, no que se refere ao resultado financeiro líquido declarado ocorrida no exercício, dado que o Fundo realizou antecipação do pagamento de rendimentos 136% do seu resultado financeiro líquido, quando o limite máximo deveria ser 100%. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a este assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção “Base para opinião com ressalva”, determinamos que o assunto descrito abaixo é o principal assunto de auditoria a ser comunicado em nosso relatório.

Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs

(Conforme Nota Explicativa nº 6, ativos financeiros de natureza imobiliária)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, é destinado a investidores em geral e tem por objetivo investir em empreendimentos imobiliários por meio de aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliário (“CRI”), avaliados ao valor justo, em 30 de junho de 2023, no montante de R\$ 39.178 mil, o equivalente a 72,47% do seu patrimônio líquido. Dessa forma, em nosso julgamento a existência, a valorização e a realização desses ativos, são assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo do valor justo dos ativos, com base na projeção do fluxo de recebimento dos papéis, descontados a valor presente na nossa data base; **(iii)** verificação dos termos de securitização dos certificados de recebíveis imobiliários utilizados como base para o recálculo, devidamente formalizados; **(iv)** verificação dos registros de custódia destes ativos, realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (CETIP); **(v)** exame da liquidação financeira do pagamento de juros e amortizações dos recebíveis; e **(vi)** validamos a adequação dos ativos, conforme instruções vigentes e identificamos, através de cada termo de securitização, a dispensa de registro de distribuição na CVM; e **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, e nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a apuração do valor justo do seu investimento em certificados de recebíveis imobiliários e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis foram adequados no contexto das demonstrações contábeis do Fundo.

Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 7)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 30 de junho de 2023, o Fundo destinou o montante de R\$ 4.920 mil de rendimentos a distribuição dos seus cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, onde devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 que ressalta que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais sejam. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** análise da conformidade da base de cálculo ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; **(ii)** confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela administradora; **(iii)** exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o período; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos e os critérios utilizados pela Administração para distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014, são razoáveis para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2022, apresentadas para fins comparativos, foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, sem modificação, em 30 de setembro de 2022.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluimos 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 contábeis 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; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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 setembro de 2023

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-025.583/F-2



Marcio Romulo Pereira
Contador CRC 1RJ-076.774/O-7

HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 38.456.508/0001-71
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
CNPJ: 59.281.253/0001-23

Balanco patrimonial exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022

Em milhares de reais

Ativo	Nota	30/06/2023	% PL	30/06/2022	% PL
Circulante					
Ativos financeiros de natureza não imobiliária					
Caixas e equivalentes de caixa					
Bancos		-	0,00%	11	0,03%
Operações compromissadas - LFT		8.793	16,27%	-	0,00%
Operações compromissadas - LTN		-	0,00%	11.012	34,52%
Aplicações Financeiras					0,00%
Aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário					0,00%
HIGH Fundo de Investimento Imobiliário		7.016	12,98%	-	0,00%
Ativos financeiros de natureza imobiliária					0,00%
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)		39.178	72,47%	22.884	71,74%
		54.987	101,72%	33.907	106,30%
Outros valores a receber					
Despesa antecipada - Taxa de fiscalização		10	0,02%	7	0,02%
		10	0,02%	7	0,02%
Total do ativo		54.997	101,74%	33.914	106,32%
Passivo					
Circulante					
Passivos financeiros de natureza não imobiliária					
Dividendos a pagar		593	1,10%	353	1,11%
Taxa de performance		267	0,49%	444	1,39%
Taxa de administração		56	0,10%	17	0,05%
Auditoria e custódia		20	0,04%	23	0,07%
Taxa de escrituração		2	0,00%	3	0,01%
Cotas a emitir		-	0,00%	1.138	3,57%
Taxa de gestão		-	0,00%	27	0,08%
Imposto de renda sobre ativo financeiro		-	0,00%	8	0,03%
Outros pagamentos		-	0,00%	4	0,01%
		938	1,73%	2.017	6,32%
Total do passivo		938	1,73%	2.017	6,32%
Total do patrimônio líquido		54.059	100,00%	31.897	100,00%
Cotas integralizadas		40.498	74,91%	28.941	90,73%
Lucros acumulados		13.561	25,09%	2.956	9,27%
Total do passivo e patrimônio líquido		54.997	101,74%	33.914	106,32%

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstração do resultado

Período de 21 de janeiro de 2023 a 30 de junho de 2023, período de 1º de julho de 2022 a 20 de janeiro de 2023 (data da transferência da administração) e exercício findo em 30 de junho de 2022.

	Nota	Exercício findo em 30 de junho de 2023		Exercício findo em 30 de junho de 2022
		Período de 21/01/2023 a 30/06/2023	Período de 01/07/2022 a 20/01/2023	
Resultado com Ativos de natureza imobiliária	10			
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários		3.531	3.181	6.883
		3.531	3.181	6.883
Ativos financeiros de natureza não imobiliária				
Resultado com aplicação de cotas de fundos		597	326	65
Resultado com operações compromissadas		158	268	143
		755	594	208
Resultado líquido de atividades imobiliárias		4.286	3.775	7.091
Receitas (despesas) operacionais	11			
Taxa de performance		(268)	-	(528)
Taxa de administração e gestão		(301)	(332)	(465)
Taxa de consultoria		(41)	-	-
Despesa com IR		(30)	-	-
Auditoria e custódia		(10)	(50)	(54)
Taxa de fiscalização da CVM		(2)	(8)	(8)
Taxa de escrituração		-	(18)	(29)
Despesa com corretagem		-	(2)	-
Outras despesas		-	(62)	-
		(651)	(472)	(1084)
Lucro líquido dos períodos / exercício		3.636	3.303	6.008

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstração de Mutação do Patrimônio Líquido
 Período de 21 de janeiro de 2023 a 30 de junho de 2023, período de 1  de julho de 2022 a 20 de janeiro de 2023 (data da transferência da administra o) e exercício findo em 30 de junho de 2022.

Em milhares de reais

	Cotas integralizadas	Resultados acumulados	Total
Em 30 de junho de 2021	21.879	83	21.962
Integraliza�o de cotas no exercício	7.166	-	7.166
Gastos com emissão de cotas	(104)	-	(104)
Resultado do exercício	-	6.008	6.008
Distribui�o de rendimentos	-	(3.135)	(3.135)
Em 30 de junho de 2022	28.941	2.956	31.897
Integraliza�o de cotas no exercício	20.148	-	20.148
Gastos com emissão de cotas	(5)	-	(5)
Resultado do período	-	3.303	3.303
Distribui�o de rendimentos	-	(2.252)	(2.252)
Em 20 de janeiro de 2023 (data da transferência da administra�o)	49.084	4.007	53.091
Resultado do período	-	3.636	3.636
Distribui�o de rendimentos	(2.668)	-	(2.668)
Em 30 de junho de 2023	46.416	7.643	54.059

As notas explicativas da administra o são parte integrante das demonstra es contábeis.

HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário
 CNPJ: 38.456.508/0001-71
 (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
 CNPJ: 59.281.253/0001-23

Demonstração do fluxo de caixa (método indireto)

Período de 21 de janeiro de 2023 a 30 de junho de 2023, período de 1º de julho de 2022 a 20 de janeiro de 2023 (data da transferência da administração) e exercício findo em 30 de junho de 2022.

Em milhares de reais

	Exercício findo em 30 de junho de 2023		Exercício findo em 30 de junho de 2022
	Período de 21/01/2023 a 30/06/2023	Período de 01/07/2022 a 20/01/2023	
Resultado do período / exercício	3.636	3.303	6.008
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	(3.531)	(3.181)	(3.940)
Resultado com cotas de fundos	(597)	(326)	-
Distribuição de resultado a pagar	(240)	-	248
Valores a pagar	(30)	(361)	261
Outros valores a receber/pagar	-	(2)	(6)
Cotas a emitir	-	(1.138)	971
Caixa líquido das atividades operacionais	(762)	(1.705)	3.542
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Contas de fundos	(1.144)	(7.626)	68
Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.702	(7.564)	3.461
Caixa líquido das atividades de investimento	558	(15.190)	3.529
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Recebimento líquido pela integralização de cotas	-	20.143	7.062
Distribuição de resultado	(2.668)	(2.605)	(3.135)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(2.668)	17.538	3.927
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(2.871)	643	10.998
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	11.666	11.023	25
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	8.793	11.666	11.023
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(2.873)	643	10.998

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

Notas explicativas às demonstrações contábeis

(Em milhares de reais - exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), foi constituído sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 18 de dezembro de 2020, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

O objetivo do Fundo é auferir rendimentos a fim de proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) Ativos Alvo, observados os Critérios de Elegibilidade previstos na Política de Investimentos abaixo; e (b) Ativos de Liquidez, observado o disposto na Política de Investimentos.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC. Não obstante a diligência do Administrador no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o seu patrimônio, pelas características dos ativos que o compõem, os quais o sujeitam a oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerente de tais ativos.

A Assembleia Geral de Cotistas realizada em 30 de dezembro de 2022, deliberou e aprovou a transferência da administração do Fundo da Vortóx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários para o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, a ser efetivada no encerramento (fechamento) do dia 20 de janeiro de 2023.

2 Base de apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis 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 poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o real (R\$), mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

As demonstrações contábeis do Fundo estão sendo apresentadas para o período de 21 de janeiro de 2023 a 30 de junho de 2023, período de 1º de julho de 2021 a 20 de janeiro de 2023 (data da transferência da administração) e exercício findo em 30 de junho de 2022.

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 28 de setembro de 2023.

3 Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação do resultado

As receitas e despesas são registradas por regime de competência.

b) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante e não circulante. Um ativo é classificado 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 doze 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 doze meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, doze meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data de aquisição, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativa e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

e) Passivos financeiros de natureza imobiliária ou de não natureza imobiliária

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial na categoria de “outros passivos financeiros” e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem as “Obrigações com aquisição de propriedades para investimento”.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável.

Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos.

f) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

g) Apuração de resultado

Reconhecimento de outras receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração do resultado do exercício em que ocorram, independentemente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios foram transferidos.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	30/06/2023	30/06/2022
Bancos	-	11
Operações compromissadas	8.793	11.012
Total	8.793	11.023

5 Títulos e valores mobiliários

Cotas de fundos	30/06/2023	30/06/2022
Imobiliário		
HIGH Fundo de Investimento Imobiliário	7.016	-
Total	7.016	-

6 Ativos financeiros de natureza imobiliária

Certificados de recebíveis imobiliários

30 de junho de 2023

Emissor	Quantidade	Valor contábil	Vencimento
Leads CIA Securitizadora	2.000	R\$ 16.786	21/01/2032
Virgo Companhia de Securitização	88	R\$ 827	24/09/2031
Virgo Companhia de Securitização	500	R\$ 433	20/01/2032
Virgo Companhia de Securitização	1.000	R\$ 995	24/04/2025
Virgo Companhia de Securitização	8.892	R\$ 10.058	23/04/2027
Canal Companhia de Securitização	8.000	R\$ 8.211	15/05/2032
Habitasec Securitizadora S.A.	1.850	R\$ 1.868	20/12/2026
Total		R\$ 39.178	

30 de junho de 2022

Emissor	Quantidade	Valor contábil	Vencimento
Virgo Companhia de Securitização	500	R\$ 465	21/01/2032
Virgo Companhia de Securitização	1.123	R\$ 1.203	24/09/2031
Bari Securitizadora	468	R\$ 441	15/02/2032
Isec Securitizadora S.A.	571	R\$ 416	20/01/2032
Virgo Companhia de Securitização	3.900	R\$ 4.008	24/04/2025
Virgo Companhia de Securitização	5.000	R\$ 5.162	23/04/2027
Bari Securitizadora	3.382	R\$ 3.466	15/05/2032
Leads CIA Securitizadora	372	R\$ 2.920	20/12/2026
Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.	3.910	R\$ 3.316	21/07/2026
Virgo Companhia de Securitização	5.000	R\$ 542	24/06/2026
Virgo Companhia de Securitização	1.000	R\$ 943	20/06/2033
Total		R\$ 22.884	

As CRIs que tem agência de classificação de risco contratadas continuarão realizando os relatórios não sendo interrompidos durante sua vigência.

Não foi identificada inadimplência nos fluxos de recebimento dos (CRI's). Sendo assim não foram constituídas provisões para perdas para o exercício de 30 de junho de 2023 e 2022.

Os certificados de recebíveis imobiliários foram atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores de mercado foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, mercado secundário, avaliação do risco de crédito e mercado.

As movimentações dos CRI's foram as seguintes:

Descrição	30/06/2023	30/06/2022
Saldo inicial	R\$ 22.884	R\$ 22.405
Aquisições	R\$ 54.658	R\$ 27.776
Rendas	R\$ 6.712	R\$ 6.883
Vendas	(R\$ 39.193)	-
Amortização / rendimentos recebidos	(R\$ 2.883)	(R\$ 34.180)
Saldo Final	R\$ 39.178	R\$ 22.884

7 Distribuição de Resultados a pagar

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balanço encerrado semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro de cada exercício social.

Os rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo, deduzidos de qualquer investimento, serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao 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 dez dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

A Administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas semestralmente e a base de cálculo dos rendimentos calculados nos primeiro e segundo semestres de 2023 e terceiro e quarto semestre de 2022 é a seguinte:

	30/06/2023	30/06/2022
Demonstrações do resultado financeiro		
Ativos imobiliários representados por TVM		
Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	4.250	3.006
Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	-	(480)
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	4.250	2.526
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
Resultado na venda de aplicações financeiras	590	209
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	590	209
Outras receitas/despesas		
Taxa de administração	(609)	(452)
Consultoria	(41)	-
Custódia	(25)	-
Taxa de desempenho (performance)	(441)	(84)
Auditoria independente	(25)	(23)
Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(39)	(49)
Outras receitas/despesas	(31)	(26)
Total de outras receitas/despesas	(1.212)	(634)
Resultado financeiro líquido	3.628	2.101
Resultado financeiro líquido acumulado	3.628	2.101
95% do resultado financeiro líquido acumulado	3.447	1.996
Rendimentos declarados	3.628	2.439
Rendimentos pagos antecipadamente	(4.920)	(2.783)
Rendimento líquido a pagar remanescente	-	-
% do resultado financeiro líquido declarado	136%	116%

8 Patrimônio líquido

Integralização

Desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas do Fundo.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Da 1ª emissão de cotas, serão emitidas até 1.000.000 cotas de série única, e valor unitário de R\$ 104,25 (em reais), totalizando até R\$ 104.250, respeitado o montante mínimo de subscrição, necessário para o Fundo entrar em funcionamento.

As cotas poderão ser registradas para negociação, no mercado secundário, administrado e operacionalizado pela B3.

No exercício findo em 30 de junho de 2022 foram emitidas 65.377 cotas totalizando integralização no montante de R\$ 7.166.

No período de 01 de julho de 2022 a 21 de janeiro de 2023 foram emitidas 184.755 cotas totalizando integralização no montante de R\$ 20.148.

No período de 21 de janeiro de 2023 a 30 de junho de 2023 não ocorreram novas integralizações do cotas no Fundo.

Amortização de cotas

As cotas não serão resgatadas, exceto em caso de deliberação em assembleia geral de cotistas de liquidação do Fundo.

Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela assembleia geral de cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim.

Não ocorreram amortizações de cotas durante o exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022.

a) Resgate de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668/93”), o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

9 Receitas com ativos de natureza imobiliária

	<u>30/06/2023</u>	<u>20/01/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
<u>Receitas</u>			
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	3.531	3.181	6.883
Total	3.531	3.181	6.883

10 Receitas (Despesas) Operacionais

	30/06/2023 - % PL		21/01/2023 - % PL		30/06/2022 - % PL	
Taxa de performance	(268)	(0,50%)	-	-	(528)	(1,66%)
Taxa de administração e gestão	(301)	(0,56%)	(332)	(0,63%)	(465)	(1,46%)
Taxa de consultoria	(41)	(0,08%)	-	-	-	-
Despesa com IR	(30)	(0,06%)	-	-	-	-
Auditoria e custódia	(10)	(0,02%)	(50)	(0,09%)	(54)	(0,17%)
Taxa de fiscalização da CVM	(2)	(0,00%)	(8)	(0,02%)	(8)	(0,03%)
Taxa de escrituração	-	-	(18)	(0,03%)	(29)	(0,09%)
Despesa com corretagem	-	-	(2)	(0,0%)	-	-
Outras despesas	-	-	(62)	(0,12%)	-	-
Total	(651)	(1,20%)	(472)	(0,89%)	(1.084)	(3,40%)

11 Fatores de risco

a) 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, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar 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.

Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos a setor imobiliário.

b) Risco de mercado.

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

c) Riscos de não realização do investimento:

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos em Ativos Alvo ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

d) Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos:

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Alvo, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

e) Riscos atrelados aos Ativos investidos:

A Administradora desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para a Administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

f) Riscos de crédito:

Os Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez.

O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

g) Risco 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 poderão 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 serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

h) Risco regulatório:

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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

i) Riscos relacionados aos Ativos Alvo:

Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Alvo envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Alvo acompanhe o desempenho médio desse setor.

Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Alvo, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

j) Demais riscos:

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

12 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não poderá realizar operações com derivativos.

No exercício findo em 30 de junho de 2023 e 2022 o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

13 Prestadores de serviços

Até 20 de janeiro de 2023 (data da transferência da administração).

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	High Gestão e Investimentos Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Após 20 de janeiro de 2023 (data da transferência da administração).

Administração:	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.
Gestão:	High Gestão e Investimentos Ltda.
Custódia:	Banco BTG Pactual S.A.
Controladoria:	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.
Escrituração:	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.
Tesouraria:	Banco BTG Pactual S.A.

14 Remuneração da administração

Até 20 de janeiro de 2023 (data da transferência da administração).

Taxa de administração:

O Fundo pagará pelos serviços de administração, gestão, controladoria de ativos e passivo diretamente ao administrador a remuneração de 1,25% ao ano, sobre o patrimônio líquido calculada e provisionada todo dia útil à base de 1/252, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 15 que deverá ser corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA, que será composta da taxa de administração específica e da taxa de gestão, da seguinte forma:

Taxa de administração específica: pelos serviços de administração e controladoria de ativos e passivos, bem como para remunerar os serviços de custódia, tesouraria e processamento dos ativos, o Fundo pagará diretamente ao administrador a remuneração de 0,25% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo ou o valor de mercado do Fundo, como previsto no regulamento, observado o pagamento mínimo de R\$ 15, que deverá ser corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA, calculada e provisionada todo dia útil à base de 1/252. a taxa de administração específica será paga mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do prazo de duração do Fundo; e

Taxa de gestão: pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao gestor a diferença entre a taxa de administração e a taxa de administração específica, até o limite de 1,00% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo ou o valor de mercado do Fundo, no caso previsto no regulamento. A taxa de gestão será paga mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do prazo de duração do Fundo.

Adicionalmente, será devido ao administrador pelos serviços de escrituração, a remuneração mensal de R\$ 2, acrescida dos valores unitários por cotistas, conforme a variação do passivo do Fundo nos termos do regulamento.

No exercício de 30 de junho de 2022, as despesas com taxa de administração e gestão foram R\$ 189 e R\$ 276, respectivamente.

No período de 01 de julho de 2022 a 20 de janeiro de 2023, as despesas com taxa de administração e gestão foram R\$ 113 e R\$ 219, respectivamente.

Taxa de performance:

O Fundo pagará ao gestor, adicionalmente à taxa de gestão, uma taxa de performance equivalente a 20% do valor da rentabilidade das cotas que exceder a variação do IPCA, acrescido de 3% ao ano, calculada todo dia útil à base de 1/252 já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a taxa de administração (Taxa de Performance), a qual será apropriada diariamente e paga semestralmente, até o 5º dia útil do 1º mês do semestre subsequente ao de apuração. A apropriação da taxa de performance se iniciará a partir do início do prazo de duração do Fundo.

Não há incidência da taxa de performance quando o valor da cota patrimonial do Fundo, apurada de acordo com valor do patrimônio líquido contábil na data da apuração, for igual ou inferior ao valor da cota patrimonial na data de pagamento da última taxa de performance.

No exercício findo em 30 de junho de 2022, a despesa com taxa de performance foi de R\$ 528.

No período de 01 de julho de 2022 a 20 de janeiro de 2023, não houve despesa com taxa de performance.

Após 20 de janeiro de 2023 (data da transferência da administração).

Taxa de administração:

O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão e controladoria de ativos e passivos, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a 1,25% ao ano do Patrimônio Líquido do Fundo, calculada e provisionada todo Dia Útil à razão de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos), observado o pagamento mínimo de R\$ 15 que deverá ser corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA, que será composta da Taxa de Administração Específica e da Taxa de Gestão (em conjunto, a “Taxa de Administração”), da seguinte forma:

Taxa de Administração Específica: Pelos serviços de administração e controladoria de ativos e passivos, bem como para remunerar os serviços de custódia, tesouraria e processamento dos Ativos, o Fundo pagará diretamente à Administradora a remuneração de 0,25% ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo ou o valor de mercado do Fundo, no caso previsto no item 4.1.1 abaixo, observado o pagamento mínimo de R\$ 15 mensais, que deverá ser corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos). A Taxa de Administração Específica será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver início do Prazo de Duração do Fundo; e

Taxa de Gestão: Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente à Gestora a diferença entre a Taxa de Administração e a Taxa de Administração Específica, até o limite de 1,00% ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo ou o valor de mercado do Fundo, no caso previsto no regulamento. A Taxa de Gestão será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo.

No período de 21 de janeiro de 2023 a 30 de junho de 2023, as despesas com taxa de administração e gestão foram R\$ 301 e R\$ 0, respectivamente.

Sem prejuízo do disposto acima, caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, em determinado período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, a Taxa de Administração será calculada sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, sujeito, contudo, a pagamento mínimo mensal previsto acima.

Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará diretamente à Administradora a remuneração mensal de R\$ 2, acrescida dos valores unitários por Cotistas, conforme a variação do passivo do Fundo nos termos da tabela abaixo (“Taxa de Escrituração”), devendo ser corrigida anualmente pela variação positiva do IPCA, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos) e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo:

Quantidade de cotistas		
De	Até	Valor unitário por Cotista, à título de Taxa de Escrituração
0 (zero)	2.000	R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos)
2.001	10.000	R\$ 1,00 (um real)
Acima de 10.000		R\$ 0,50 (cinquenta centavos)

Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do mês que ocorrer a primeira integralização de Cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{[\text{Resultado}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})]\}$$

No período de 21 de janeiro de 2023 a 30 de junho de 2023, a despesa com taxa de performance foi de R\$ 268.

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 1585, 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 11.003/2004, 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 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, 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 retido 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 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

16 Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, a rentabilidade média do Fundo são demonstrados a seguir:

	<u>Valor patrimonial da cota - R\$</u>	<u>Rentabilidade do Fundo (*)</u>
Período findo em 30 de junho de 2023	116,8310	6,85%
Período findo em 20 de janeiro de 2023	114,7396	5,78%
Exercício findo em 30 de junho de 2022	114,7562	27,61%

(*) Apurada considerando a variação da Cota no período.

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

17 Deliberações em Assembleias

A Assembleia Geral de Cotistas realizada em 30 de dezembro de 2022, deliberou e aprovou a transferência da administração do Fundo da Vortóx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários para o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, a ser efetivada no encerramento (fechamento) do dia 20 de janeiro de 2023.

Em 15 de março de 2022, através do fato relevante foi divulgado aos cotistas e ao mercado, a 3ª emissão de cotas do Fundo. O valor total da oferta, incluindo o exercício do direito de preferência é de 40.000 ("Montante da Oferta"), correspondentes a até 366.973 de novas cotas, sem considerar o valor da taxa de distribuição. As novas cotas deverão ser integralizadas mediante chamada de capital, sendo o preço de emissão por cota R\$108,54 (cento e oito reais e cinquenta e quatro centavos), com uma taxa de distribuição por cota de R\$ 0,46 (quarenta e seis centavos) ("Taxa de Distribuição"), totalizando o preço de aquisição de R\$ 109,00 (cento nove reais).

Em Assembleia Geral Ordinária de cotistas realizada em 20 de dezembro de 2021 foi aprovado as contas e demonstrações contábeis do Fundo, relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2021, devidamente auditadas.

Em 08 de abril de 2021, através do fato relevante foi divulgado aos cotistas e ao mercado, a 2ª emissão de cotas do Fundo. O valor total da oferta, incluindo o exercício do direito de preferência é de até R\$ 103.000 ("Montante da Oferta"), correspondentes a até 1.000.000 de novas cotas, sem considerar o valor da taxa de distribuição. As novas cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, sendo o preço de emissão por cota R\$ 103,00 (cento e três reais), com uma taxa de distribuição por cota de R\$ 2,50 (dois reais e cinquenta centavos) ("Taxa de Distribuição"), totalizando o preço de aquisição de R\$ 105,50 (cento e cinco reais e cinquenta centavos).

18 Outras informações

a) Divulgação de informações

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- a) Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I, da Instrução CVM 472;
- b) Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II, da Instrução CVM 472;
- c) Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (i) as demonstrações contábeis; (ii) o relatório do Auditor Independente; e (iii) o formulário eletrônico cujo modelo reflete o Anexo 39-V, da Instrução CVM 472.
- d) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos Representantes dos Cotistas;
- e) Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária;
e
- f) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

A divulgação das informações deverá ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede, bem como ser enviada, de forma simultânea, à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação e à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Todos os documentos e informações relativos ao Fundo que venham a ser divulgados deverão estar disponíveis na sede da Administradora e no endereço da CVM localizado na rede mundial de computadores.

b) Contrato de prestação de serviço de auditoria

Informamos que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. relacionado a este Fundo que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente, tampouco promover os interesses deste.

c) Demandas judiciais

Não há registros de demandas judiciais ou extrajudiciais envolvendo o Fundo.

d) Partes relacionadas

O Fundo possuía os seguintes saldos com o Administrador:

	<u>30/06/2023</u>	<u>20/01/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Bancos	-	21	11
Operações compromissadas	8.793	11.645	11.012
Resultado com operações compromissadas	158	268	143
Taxa de administração e gestão	(56)	(44)	(44)
Resultado com taxa de administração e gestão	(301)	(322)	(465)

e) Serviços de tesouraria e custódia

O serviço de tesouraria e custódia é realizado pelo Banco BTG Pactal S.A.

f) Assuntos relevantes

Em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 foi publicada pela CVM e posteriormente em 28 de março de 2023 alterada pela Resolução CVM nº 181 e 184, 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.

As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 02 de outubro de 2023, tendo todos os fundos em funcionamento adaptados até 31 de dezembro de 2024.

19 Eventos Subsequentes

Após 30 de junho de 2023, até a data de aprovação das demonstrações contábeis não ocorreram eventos significativos a serem apresentados.

* * *

Allan Hadid
Diretor

Wederson Fernandes de Souza
Contador
CRC-RJ- 120.600-O