BPG Logística I Fundo de Investimento Imobiliário
CNJP: 21.067.825/0001-01
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

Demonstrações Financeiras referentes ao
exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

Deloitte Touche Tohmatsu
Rua São Bento, 18 -
15º e 16º andares
20090-010 - Rio de Janeiro - RJ
Brasil

Tel.: + 55 (21) 3981-0500
Fax: + 55 (21) 3981-0600
www.deloitte.com.br

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Quotistas e à Administradora do
BPG Logística I Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do BPG Logística I 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 nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do BPG Logística I Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Valorização das propriedades para investimento

Conforme mencionado na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, o Fundo possuía, em 31 de dezembro de 2022, propriedades para investimento no montante de R$236.200 mil, equivalentes a 93,40% do seu patrimônio líquido. A Administradora do Fundo contratou empresa terceira especializada para estimar o valor justo das propriedades para investimento que são mensuradas ao valor justo por meio de projeções de fluxos de caixa descontados a valor presente (valor justo Nível 3).

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

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

© 2023. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

Esse assunto foi considerado como relevante para a nossa auditoria pois, além da representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, envolveu alto grau de julgamento da Administradora na determinação das principais premissas relacionadas as taxas de desconto e de capitalização e ao aluguel de mercado utilizadas para estimar o valor justo das propriedades para investimento e porque eventuais mudanças nessas premissas podem resultar em impactos relevantes nas demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria aplicáveis à mensuração das propriedades para investimento incluíram, entre outros: (i) a obtenção do entendimento do processo de mensuração do valor justo das propriedades para investimento; (ii) a avaliação, com o suporte dos nossos especialistas internos em avaliação de ativos, da razoabilidade e da consistência dos dados e das premissas-chave utilizados nos fluxos de caixa descontados a valor presente, como as projeções de receitas de locação e taxa de desconto, dentre outras, comparando com informações disponibilizadas pela Administradora e informações públicas; (iii) a análise, com o suporte dos referidos especialistas internos, da consistência e razoabilidade dos cálculos matemáticos realizados e apresentados no fluxo de caixa descontado; e (iv) a avaliação da razoabilidade das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, e nas evidências de auditoria obtidas que suportam os nossos testes, consideramos que os valores justos determinados e aprovados pela Administradora do Fundo, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

© 2023. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

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

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

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação à Administradora, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2023

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

Marcelo de Figueiredo Seixas
Contador
CRC nº 1 PR 045.179/O-9

195339

© 2023. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

BPG LOGÍSTICA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 21.067.825/0001-01
ADMINISTRADOR: BANCO GENIAL S.A.
CNPJ: 45.246.410/0001-55

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de reais)

	Nota	2022	% PL	2021	% PL
ATIVO					
CIRCULANTE		120.641	47,7	18.908	14,8
Disponibilidades		217	0,1	161	0,1
Bancos		217	0,1	161	0,1
Aplicações financeiras		5.981	2,4	14.941	11,7
Cotas de fundos de investimento	4	5.981	2,4	14.941	11,7
Valores a receber		4.440	1,8	3.806	3,0
Alugueis a receber	5	4.440	1,8	3.806	3,0
Outros valores a receber		110.003	43,5	-	-
Valores a receber - venda SPEs (incorporação)	9	109.958	43,5	-	-
IR sobre resgates de fundos		44	0,0	-	-
Outros valores a receber	4	1	0,0	-	-
NÃO CIRCULANTE		236.200	93,4	232.000	181,5
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO					
Imoveis acabados para renda	6	236.200	93,4	232.000	181,5
TOTAL DO ATIVO		**356.841**	**141,1**	**250.908**	**196,3**
PASSIVO					
CIRCULANTE		9.178	3,6	20.183	15,8
Valor a pagar CRI	7	6.626	2,6	7.489	5,9
Ajuste de preço - cessão de propriedade para investimento	8	2.182	0,9	5.076	4,0
Renda mínima garantida - cessão de propriedade para investimento	6	-	0,0	7.349	5,8
Consultoria de imovel		67	0,0	62	0,1
Taxa de administração a pagar		48	0,0	43	0,0
Auditoria a pagar		203	0,1	-	0,0
Demais valores a pagar		52	0,0	164	0,1
NÃO CIRCULANTE		94.766	37,5	102.869	80,5
Valor a pagar CRI	7	93.186	36,9	101.331	79,3
Provisão caução		1.580	0,6	1.538	1,2
TOTAL DO PASSIVO		**103.944**	**41,1**	**123.052**	**96,2**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		252.897	100,0	127.856	100,0
Cotas subscritas	11a	306.651	121,3	200.000	156,4
Cotas a integralizar	11a	(9.476)	-3,8	(20.489)	-16,0
(-) Custos relacionados a emissão de cotas	11a	(15)	0,0	(15)	0,0
Amortização de cotas	11c	(110.403)	-43,7	(110.403)	-86,4
Lucros acumulados		66.140	26,2	58.763	46,0
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**356.841**	**141,1**	**250.908**	**196,2**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPG LOGÍSTICA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 21.067.825/0001-01
ADMINISTRADOR: BANCO GENIAL S.A.
CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstração dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de reais, exceto resultado líquido por cota)

	Nota	2022	2021
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO			
Receitas de aluguéis	5	17.718	24.216
Ajuste ao valor justo	6	3.346	37.958
Resultado na cessão de propriedades para investimentos	6	(1.604)	40.662
IPTU		(4)	(95)
Despesa de condomínio		(440)	(1.247)
Intermediação e corretagem de aluguel		-	(6.460)
Outras receitas/despesas com propriedade para investimentos		(415)	(369)
RESULTADO LÍQUIDO DE PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO		18.601	94.665
OUTROS ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		(13.846)	(28.966)
Resultado de CRI	7	(13.846)	(28.966)
OUTROS ATIVOS FINANCEIROS		4.191	1.617
Rendas de aplicações em cotas de fundos de investimento		783	1.617
Resultado - venda SPEs (incorporação)	9	3.408	-
OUTRAS RECEITAS/DESPESAS		(1.569)	(1.310)
Taxa de administração	10	(543)	(442)
Taxa de fiscalização da CVM		(20)	(28)
Despesa com assessoria técnica		(428)	(401)
Despesa de consultoria		(257)	(282)
Auditoria e custódia		(263)	(97)
Outras receitas/despesas		(58)	(60)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÌCIO		**7.377**	**66.006**
QUANTIDADE DE COTAS		332.094.476	179.511.475
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA – R$		0,02	0,37

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPG LOGÍSTICA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 21.067.825/0001-01
ADMINISTRADOR: BANCO GENIAL S.A.
CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstrações das mutações no patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 **(Em milhares de reais)**

	Nota	Cotas subscritas	Cotas a integralizar	Amortização de cotas	Custos relacionados a emissão de cotas	Lucros acumulados	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020		200.000	(23.389)	-	(15)	66.354	242.950
Cotas integralizadas		-	2.900	-	-	-	2.900
Amortização de cotas	9	-	-	(110.403)	-	(73.597)	(184.000)
Amortização de cotas - juros		-	-	-	-	-	-
Resultado do exercício	10	-	-	-	-	66.006	66.006
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021		200.000	(20.489)	(110.403)	(15)	58.763	127.856
Cotas incorporadas SKM FII (30 de setembro de 2022)	24	106.550	-	-	-	-	106.550
Cotas incorporadas BPG III FIM (31 de outubro de 2022)	24	101	-	-	-	-	101
Cotas integralizadas		-	11.013	-	-	-	11.013
Resultado do exercício	10	-	-	-	-	7.377	7.377
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		306.651	(9.476)	(110.403)	(15)	66.140	252.897

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BPG LOGÍSTICA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 21.067.825/0001-01
ADMINISTRADOR: BANCO GENIAL S.A.
CNPJ: 45.246.410/0001-55

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

	2022	2021
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimento de Alugueis	17.389	27.964
Aplicação/Resgate de cotas de fundos de investimentos	9.939	(8.666)
Recebimento/Devolução de Caução	8	(269)
Pagamento de Taxas Condominiais	(530)	(1.599)
Pagamento de Tributos	(120)	(283)
Pagamento de Serviços de Manutenção	(218)	(537)
Pagamento da Taxa de Administração	(538)	(433)
Pagamento de Consultoria	(252)	(336)
Demais Pagamentos	(637)	(650)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	25.041	8.731
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Gastos com Propriedades para Investimento Acabadas	(1.297)	(430)
Ajuste de preço - venda de propriedade para investimento	(2.897)	6.160
Renda mínima garantida - venda de propriedade para investimento	(8.950)	(4.882)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	(13.144)	202.514
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Juros e atualização monetária pagos sobre CRI	(22.854)	(30.171)
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	11.013	2.900
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	(11.841)	(211.271)
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	56	(26)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO PERÍODO	161	187
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO PERÍODO	217	161

As notas explicativas são parte integrante destas demonstrações financeiras.

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O BP Logística I Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), CNPJ 21.067.825/0001-01, administrado pelo Banco Genial S.A. ("Administrador"), gerido pela Genial Gestão Ltda. ("Gestor"), foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 31 de julho de 2018, e iniciou suas operações em 20 de agosto de 2018, com prazo de duração indeterminado, classificado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais como "híbrido de gestão ativa", por se destinar tanto à obtenção de ganho de capital como ao desenvolvimento de renda. O Fundo é destinado, exclusivamente, a investidores qualificados.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida no regulamento, por meio de (i) investimentos em Ativos Alvos; (ii) exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

O gerenciamento de riscos da Administradora tem suas políticas de acordo com as práticas de mercado e com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 8.

As aplicações do Fundo não são garantidas pelo Administrador, Gestor ou pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC), e estão sujeitas a riscos de investimento, incluindo possibilidade de perda do principal investido.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 28 de setembro de 2022, foi aprovada a incorporação da totalidade do patrimônio do SKM Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("SKM FII"), CNPJ: 21.085.888/0001-82 e demais disposições que estão detalhadas na nota explicativa 24.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 31 de outubro de 2022, foi aprovada a incorporação da totalidade do patrimônio do BPG III Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado (CNPJ: 20.978.902/0001-04) e demais disposições que estão detalhadas na nota explicativa 24.

2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário ("FII").

Conforme estabelecido na Instrução CVM nº 516/11, art. 2º, os FIIs devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução.

As práticas contábeis da Instrução CVM nº 516/11 levam em consideração a norma da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis aos FIIs, a Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador do Fundo para emissão e divulgação em 31 de março de 2023.

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

a. Títulos e valores mobiliários

Estão representados por cotas de fundos de investimento avaliados ao valor justo por meio do resultado, em conformidade com o valor da cota divulgado pelo administrador dos fundos de investimentos.

b. Propriedades para investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedade para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura. Entende-se por custo dos imóveis em construção todos os gastos diretamente relacionados à unidade em construção, tais como materiais, mão-de-obra e serviços técnicos especializados.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

c. Demonstração do valor justo

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

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

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

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.

d. Apuração de resultados

O resultado das operações (receitas, custos e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

e. Estimativa contábil

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

As principais fontes de incerteza nas estimativas e premissas futuras na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar ajuste no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro refere-se à avaliação do valor justo das propriedades para investimento.

f. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

g. Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do período.

h. Demonstração dos Fluxos de Caixa

O Administrador do Fundo optou por apresentar a demonstração dos fluxos de caixa pelo método direto.

Para fins da elaboração da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e equivalentes de caixa, inclui dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, com risco insignificante de mudança de valor e limites, com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias na data da aplicação.

O Administrador do Fundo classifica na demonstração dos fluxos de caixa os juros pagos relacionado a obrigação por aquisição de imóvel como atividade de financiamento, por entender que eles representam custos para obtenção de recursos financeiros pelos cotistas.

i. Arrendamento

O Fundo deve classificar seus contratos de arrendamentos como arrendamento operacional ou financeiro. O arrendamento é classificado como arrendamento financeiro se transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente. O arrendamento é classificado como arrendamento operacional se não transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente. O Fundo classifica seus contratos de arrendamento como operacional e reconhece a receita de locação, incluindo o aluguel sazonal e reajustes contratuais quando aplicáveis, baseado na linearização da receita durante o prazo do contrato independente do prazo de recebimento e de reajustes de inflação.

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, está composto pelos montantes descritos abaixo em cotas de fundos de investimentos, administrados pelo Itaú Unibanco S.A e Banco BTG Pactual S.A.

	31/12/2022	**31/12/2021**
Cotas de fundos de investimento		
Itau Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento	1.630	1.555
BKFD Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado	4.351	13.385
	5.981	**14.941**

5. ALUGUÉIS A RECEBER

Compreendem os aluguéis a receber relativos aos imóveis Cabreúva e Guarulhos. Em 31 de dezembro de 2022, os valores em aberto referem-se aos aluguéis de competência de dezembro de 2022, recebidos em janeiro de 2023 e aluguéis de competências anteriores, respectivamente.

Descrição	**31/12/2022**	**31/12/2021**
Aluguéis a vencer - Guarulhos	1.479	1.547
Aluguéis vencidos - Guarulhos	1.166	703
Aluguéis vencidos - Cabreúva	1.795	1.556
Aluguéis a receber	**4.440**	**3.806**

Os aluguéis são contabilizados conforme regime de competência. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve registro de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

Descrição	**31/12/202231/12/2021**	
Propriedades para investimento		
Receitas de aluguéis	18.105	25.254
Linearização de aluguel	(387)	(1.038)

(a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, ocorreu uma redução das receitas de aluguel devido ao imóvel Cabreúva e o terreno G400 terem sido cedidos.

6. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

O imóvel comercial e acabado adquirido para renda ou apreciação de capital no longo prazo é classificado como propriedade para investimento. O Fundo possui 100% de participação no imóvel.

Imóvel: Guarulhos
Endereço: Rua Estrela do Oeste, 124, Guarulhos - SP
Área: 59.351 m² de área privativa
Valor Contábil em 31 de dezembro de 2022: R$236.200 (2021 – R$232.000)

O critério de mensuração dessas propriedades para investimento é o valor justo.

i. Atualização das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o valor justo correspondente a propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborado por empresa terceira especializada.

Em 31 de dezembro de 2022, os fluxos de caixa futuros foram descontados a valor presente a taxa de 8,50% ao ano (2021: 8,00% a.a.) a qual representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente. E a taxa de cap rate utilizada foi de 8,00% ao ano (2021: 8,25% a.a.).

iv. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

Imóveis	Saldo em 31/12/2021	Demais capitalizações/ CAPEX	Linearização de aluguel	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2022
Guarulhos	232.000	1.240	(387)	3.347	236.200

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021:

Imóveis	Saldo em 31/12/2020	Demais capitalizações/ CAPEX	Cessão	Ajuste preço de cessão	Resultado da cessão	Linearização de aluguel	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2021
Guarulhos	208.298	483	-	-	-	(484)	23.703	232.000
Cabreúva	297.301	-	(357.572)	9.576	36.993	(553)	14.255	-
G400	8.081	5	(11.576)	-	3.490	-		-
	513.680	**488**	**(369.148)**	**9.576**	**40.483**	**(1.037)**	**37.958**	**232.000**

7. OBRIGAÇÃO POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

A aquisição dos imóveis se deu da seguinte forma:

Cabreúva

O pagamento pela aquisição do imóvel foi definido da seguinte forma: a primeira parcela no valor de R$80.117, foi paga em 20 de agosto de 2018, no momento da lavratura da escritura de cessão dos créditos imobiliários pela Clarion Cabreúva Empreendimento Imobiliário SPE 2 Ltda., conforme previsto no Compromisso de Compra e Venda; e R$166.000 que serão honrados através do pagamento de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") – 161ª Série, da 1ª emissão, da RB Capital Companhia de Securitização. Conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, a periodicidade de pagamento de principal e juros é mensal, sendo o pagamento do principal a ser realizado em 48 parcelas a partir de 17 de setembro de 2021 e com vencimento em 15 de agosto de 2025. Os juros serão pagos em 84 parcelas e devidos a partir de 19 de setembro de 2018 e com vencimento em 15 de agosto de 2025. O saldo será corrigido pela variação acumulada do IPCA/IBGE e sobre o mesmo incidirá juros remuneratórios de 7,25% ao ano com base em um ano de 252 dias úteis, desde a data de cessão dos créditos imobiliários Cabreúva, até a data do efetivo pagamento dos juros.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o resultado com a atualização das CRIs deste empreendimento foi de R$ 10.007.

Conforme supracitado, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o imóvel Cabreúva foi cedido ao Professional Properties Fundo de Investimento Imobiliário e a CRI 161 passou a ser de obrigação do novo proprietário.

Guarulhos

O pagamento pela aquisição do imóvel foi definido da seguinte forma: a primeira parcela no valor de R$52.595, foi paga em 20 de agosto de 2018, no momento da lavratura da escritura de cessão dos créditos imobiliários pela Clarion Guarulhos Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., conforme previsto no Compromisso de Compra e Venda; e R$110.000 que serão honrados através do pagamento de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") – 162ª Série, da 1ª emissão, da RB Capital Companhia de Securitização. Conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, a periodicidade de pagamento de principal e juros é mensal, sendo o pagamento do principal a ser realizado em 48 parcelas a partir de 17 de setembro de 2021 e com vencimento em 18 de agosto de 2025. Os juros serão pagos em 84 parcelas e devidos a partir de 19 de setembro de 2018 e com vencimento em 18 de agosto de 2025. O saldo será corrigido pela variação acumulada do IPCA/IBGE e sobre o mesmo incidirá juros remuneratórios de 7,25% ao ano com base em um ano de 252 dias úteis, desde a data de cessão dos créditos imobiliários, até a data do efetivo pagamento dos juros.

Para assegurar o cumprimento das obrigações foram constituídas as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de imóvel Guarulhos; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios Guarulhos; e (iii) alienação fiduciárias de cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o resultado com a atualização das CRIs deste empreendimento foi de R$ 13.846 (2021 – R$18.959).

8. AJUSTES DE PREÇO E RENDA MÍNIMA GARANTIDA – CESSÃO DE PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

Os saldos classificados no passivo circulante sob os títulos Ajuste de Preço e Renda Mínima Garantida referem-se aos valores a pagar pelo Fundo ao Cessionário em decorrência do Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos firmado, em 30 de março de 2021, e Termos de Ajuste do Valor da Cessão e Outras Avenças, de 31 de maio de 2021, para a alienação do imóvel Cabreúva e terreno G400 que foram cedidos para o Professional Properties Fundo de Investimento Imobiliário pelo montante de R$ 369.148, pago em 2021 da seguinte forma:

- Parcela Equity correspondeu ao montante de R$ 167.666, recebidos em 10 de maio de 2021
- Parcela Securitização correspondeu ao montante de R$ 34.000, recebidos em 10 de maio de 2021
- Parcela da Cessão de Dívida (CRI 161) correspondeu ao montante de R$ 167.482

O Fundo assumiu as seguintes obrigações de acordo com os Termos de Ajuste do Valor da Cessão e Outras Avenças:

- Diferença de spread – o Fundo assumiu a obrigação de efetuar o pagamento de valor equivalente a 1,75% ao ano dos juros que correspondem a Remuneração CRI. Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo tem um saldo de R$ 2.182 a pagar na rubrica "Ajuste de preço - cessão de propriedade para investimento" no Balanço Patrimonial (2021: R$ 5.076). No exercício de 31 de dezembro de 2022, o Fundo registrou resultado negativo de R$2 (2021: R$99) referente ao spread.
- Renda Mínima Garantida e encargos – ficou acordado que o Fundo garantirá ao cessionário um retorno mínimo de receita da área não locada, no valor equivalente a R$18,00/m² (dezoito reais por metro quadrado) de área não locada, acrescido das despesas ordinárias de condomínio e IPTU. Tal valor obrigação será corrigida pela variação do índice IGP-M/FGV e será devido pelo prazo máximo de 18 meses. Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo não possui saldo a pagar no Balanço Patrimonial (2021: R$ 7.349). No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo registrou resultado de R$ 1.601 referente à Renda Mínima Garantida e encargos (2021: R$ 9.938).

9. VALORES A RECEBER – VENDA SPEs

Conforme deliberado na assembleia de 30 de setembro de 2022, descrita na nota explicativa 24, o Fundo recebeu do Fundo Incorporado, SKM Fundo de Investimento Imobiliário ("SKM FII"), o direito de receber os valores das vendas das empresas BPG Cajamar Empreendimentos e Participações Ltda. ("BPG Cajamar") e SKM Empreendimentos e Participações Ltda. ("SKM Emp.").

	BPG Cajamar	**SKM Emp.**
Data da Venda	30/06/2022	30/06/2022
Data de Vencimento	até 365 dias, renováveis por igual período	até 365 dias, renováveis por igual período
Preço de Venda	101.279	1.857
Correção	CDI	CDI
Valor atualizado na incorporação (a)	104.631	1.919
Atualização valor a receber	61	3.346
Valor a receber em 31/12/2022	**104.693**	**5.265**

(a) Valor registrado na rubrica "Valores a receber - venda SPEs (incorporação)" no Balanço Patrimonial na data da incorporação do SKM FII no Fundo.

10. GERENCIAMENTO DE RISCOS

A administração de riscos do Fundo se dá no nível geral por meio do monitoramento dos ativos investidos, do acompanhamento dos seus resultados e da avaliação dos investimentos em relação aos investimentos similares no mercado. Os recursos que constam na carteira do Fundo estão sujeitos a diversos fatores de risco não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. Para o gerenciamento do risco imobiliário, o Fundo conta com um consultor imobiliário ativo no gerenciamento dos imóveis de sua propriedade e dos seus contratos de locação.

Os riscos estão detalhados no Regulamento do Fundo, conforme descrito abaixo:

a. Riscos relacionados à liquidez

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

b. Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas em FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas depende do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependem do resultado do Fundo, que por sua vez, depende preponderantemente das receitas provenientes dos aluguéis e da venda dos imóveis.

Os cotistas do Fundo fazem jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores recebidos na locação dos imóveis, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos títulos e valores mobiliários.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo e, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

c. Risco relativo à concentração e pulverização

Pode ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão de cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que as deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários, em descumprimento do artigo 24 da Instrução CVM 472; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

d. Não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do FGC.

e. Risco de desapropriação

Por se tratar de investimento preponderante nos ativos alvos, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de ativos Alvos que compõem ou que venham a compor a carteira. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade dos ativos alvos, podendo impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para a indenização dos danos sofridos pelo Fundo.

f. Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvos, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

g. Risco de concentração da carteira

O Fundo destinou os recursos captados para a aquisição da Propriedade para Investimento, e o saldo restante para os Títulos e Valores Mobiliários, que integram o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os Ativos Alvos adquiridos, o que gera uma concentração da Carteira, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da Carteira nos Ativos Alvo e Títulos e Valores Mobiliários investidos.

h. Riscos tributários

Embora as regras tributárias do Fundo, descritas na nota 14, estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba a possibilidade de perdas decorrentes de eventuais mudanças nas regras de tributação, de interpretação diversa da legislação vigente sobre sua incidência, ou ainda da revogação de isenções hoje aplicáveis, sujeitando os FII ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

i. Riscos de crédito

Os cotistas do Fundo têm direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores recebidos a título de locação dos Imóveis. Dessa forma, o Fundo está exposto aos riscos de não pagamento por parte de seus locatários dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados.

j. Risco de Vacância

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a locação dos Imóveis, ainda que o Consultor Imobiliário seja ativo e probo na condução da gestão das locações e exploração dos imóveis, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer dos imóveis, pelo período que perdurar a vacância.

k. Risco de revisão judicial dos contratos de locação

Conforme dispõe o artigo 51 da Lei 8245/91, nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. Em consequência, ainda que não seja do interesse do Fundo renovar os contratos de locação existentes, os locatários (lojistas) poderão pleitear a renovação compulsória destes instrumentos.

Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre Fundo e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação podem variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional e, consequentemente, impactar negativamente a rentabilidade das cotas.

l. Risco de desvalorização dos Imóveis

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação nos Imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os mesmos. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis locados e, por consequência, sobre a rentabilidade das cotas.

m. Risco de alteração da legislação aplicável à locação

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis dos imóveis. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente.

n. Risco de diluição

Na eventualidade de novas emissões de cotas, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, caso decidam por não exercer seu direito de preferência para a aquisição de novas cotas.

o. Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvos, estará 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. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas. 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, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação dos Imóveis.

p. Risco das contingências ambientais

Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. O pagamento de tais responsabilidades pecuniárias pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas.

q. Riscos do prazo

Considerando que a aquisição das cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado pelo cotista ou falta de demanda na venda das cotas em mercado secundário.

r. Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas 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 cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

s. Risco de construção

Tendo em vista que o Fundo pode adquirir Ativos Alvos em fase de construção, há o risco de que o tempo necessário para o desenvolvimento de um projeto imobiliário se estenda por problemas na construção, em razão de dificuldades na obtenção de alvarás e licenças emitidas por órgãos públicos ou até mesmo por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos. Atrasos na entrega das obras podem afetar o prazo estimado para início do recebimento dos valores locativos e, consequente, a rentabilidade do Fundo.

Ainda, há o risco de aumento de custos de obras devido ao surgimento de eventos inesperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra além de não existir garantia que as construtoras cumprirão todas as obrigações definidas nos contratos de construção assinados, o que pode impactar na geração de receita do projeto e consequentemente, na rentabilidade do Fundo.

t. Não realização de investimento pelo Fundo

A Política de Investimentos descrita no Regulamento estabelece que o Fundo foi constituído para obter rendimentos de longo prazo, principalmente por meio de investimento nos Ativos Alvos e nos Ativos de Liquidez. Não há garantias de que haverá oportunidades de investimento suficientes para possibilitar ao Fundo investir todos os seus recursos em ativos que satisfaçam os seus objetivos, nem de que tais oportunidades de investimento levarão à realização dos investimentos pelo Fundo. A identificação de oportunidades de negócios atrativas é difícil e envolve um grande grau de incerteza. O Fundo competirá pela aquisição de investimentos com muitos outros investidores, alguns dos quais dispondo de mais recursos do que o Fundo. Tais concorrentes podem incluir outros fundos de investimentos, bem como pessoas físicas, instituições financeiras e outros investidores institucionais. Além disso, a disponibilidade de oportunidades de investimento normalmente estará sujeita às condições de mercado, bem como, em alguns casos, ao clima político e regulatório vigente. Não se pode garantir que todos os cotistas cumprirão suas obrigações de subscrever e integralizar as cotas de acordo com cada um de seus respectivos Boletim de Subscrição. Se um cotista deixar de efetuar tais pagamentos quando devidos, e os pagamentos feitos pelos cotistas não inadimplentes forem insuficientes para cobrir os pagamentos não efetuados, o Fundo poderá não conseguir realizar o investimento para o qual tais pagamentos foram convocados.

u. Outros riscos exógenos ao controle do Administrador

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros em geral, mudanças impostas aos Ativos integrantes da carteira, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre a rentabilidade do Fundo e o valor de suas cotas.

v. Responsabilidade ilimitada dos cotistas

Cada subscritor de cotas possui responsabilidade ilimitada pelas dívidas e obrigações do Fundo. Como resultado, os cotistas podem se tornar diretamente responsáveis por dívidas ou obrigações do Fundo, o que pode ter um efeito adverso superior ao capital investido pelos cotistas.

w. Risco geral de criação de novas leis

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

11. EMISSÕES, RESGATES E AMORTIZAÇÕES DE COTAS

a. Emissões

As cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

O Administrador realizou a primeira emissão de cotas no montante total de até R$200.000, divididos em 200.000.000 de cotas, em série única, no valor de R$1,00 (um real) cada uma.

As cotas da primeira emissão foram objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476/09, conforme alterada.

Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição, o Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões. Com relação aos direitos dos cotistas nas futuras emissões de cotas, está estabelecido no regulamento do fundo que: (i) aos cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, por prazo não inferior a cinco dias, contados da data de concessão do registro de distribuição das novas cotas pela CVM ou da data do envio do comunicado de início, conforme o caso; (ii) as cotas objeto das futuras emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

Em 10 de agosto de 2022, o Fundo realizou a emissão de cotas em série única, no montante de R$ 5.800, o que corresponde a emissões de 5.800.000 novas cotas.

Em 30 de setembro de 2022, com a incorporação da totalidade do patrimônio do SKM FII (CNPJ: 21.085.888/0001-82), o Fundo recebeu 141.438.381 cotas pelo montante de R$106.550.

Em 31 de outubro de 2022, o Fundo realizou a emissão de cotas em série única, no montante de R$ 5.213, o que corresponde a emissões de 5.212.974,28 novas cotas.

Até 31 de dezembro de 2022, os cotistas haviam contribuído para o Fundo o montante de R$190.524, equivalente a 96,91% do capital subscrito na primeira emissão de cotas, sendo R$15 os custos diretamente relacionados à emissão das cotas, ocorridas em 2018.

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui 332.094.475,75 cotas pelo montante subscrito de R$ 306.651 e R$297.175 integralizado.

b. Resgates

Conforme o regulamento do Fundo, não haverá resgate de cotas.

c. Amortizações

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de trinta dias de seu recebimento pelo Fundo.

O Administrador poderá efetuar amortizações das cotas a qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo, ao seu exclusivo critério e de acordo com as condições previstas no regulamento, na medida em que o valor dos ganhos e rendimentos do Fundo provenientes de seus investimentos em e/ou desinvestimento nos ativos ou ativos alvo sejam suficientes para pagar o montante de todas as exigibilidades e reservas do Fundo.

Em 31 de maio de 2021, o Fundo realizou pagamento de amortização, no montante de R$ 162.000, sendo R$98.527 referente ao principal e R$ 63.473 referente a juros.

Em 30 de novembro de 2021, o Fundo realizou pagamento de amortização no montante de R$ 22.000, sendo R$ 11.876 referente ao principal e R$ 10.124 referente a juros.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o fundo não realizou pagamento de amortização de cotas.

12. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Com base no Capítulo XV, do regulamento do Fundo, o mesmo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo 95%, do resultado auferido apurado segundo o regime de caixa com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma prevista abaixo, exceto se referido pagamento for dispensado por decisão da Assembleia Geral de Cotistas.

Farão jus a distribuição de rendimentos os titulares de cotas no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das cotas.

O resultado auferido pelo Fundo no período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 15º dia útil de cada mês.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo não apurou resultado para distribuição.

13. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E ENCARGOS

a. Taxas de administração e custódia

Pelos serviços de administração e gestão, o Fundo paga, a partir da data da primeira integralização de Cotas, uma taxa de administração equivalente ao valor de R$ 27 mensais, devendo a mesma ser paga mensalmente até o último dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados, sendo que o referido valor é atualizado, anualmente, a contar de 31 de julho de 2018, ou na menor periodicidade admitida em lei, pela variação positiva acumulada do IGP-M ou qualquer outro índice que venha a substitui-lo ("Taxa de Administração").

Durante o exercício de 31 de dezembro de 2022, o Administrador fez jus a R$ 543 referente taxa de administração (2021: R$ 442).

A taxa mensal de custódia paga pelo Fundo é de R$ 3 mensais, devendo a mesma ser paga mensalmente até o último dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Durante o exercício de 31 de dezembro de 2022, o Administrador fez jus a R$ 60 referente taxa de custódia (2021: R$ 52).

b. Taxas de performance, ingresso e saída

O Administrador não faz jus a qualquer taxa de performance.

c. Demais encargos

	31/12/2022		31/12/2021	
	R$ mil	**%**	**R$ mil**	**%**
Taxa de fiscalização da CVM	20	0,01%	28	0,01%
Despesa com assessoria técnica	428	0,26%	401	0,21%
Despesa de consultoria	257	0,16%	282	0,15%
Auditoria	203	0,12%	45	0,02%
Outras receitas/despesas	58	0,04%	60	0,03%
Total	**966**	**0,59%**	**816**	**0,42%**

14. EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

A variação no valor da cota e rentabilidade do Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 foi a seguinte:

Exercícios findos em	Valor da cota R$	PL médio (R$)	Rentabilidade da cota (%)
31 de dezembro de 2022	0,7615	163.908	6,92
31 de dezembro de 2021	0,7122	194160	34,00

É importante ressaltar que a rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

15. OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a. Disponibilidade

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo manteve movimentação em conta corrente o Banco Genial S.A. ("Banco"), Administrador do Fundo e prestador de serviço de custódia dos títulos da carteira do Fundo. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo em conta corrente do Fundo mantido junto ao Banco, no montante de R$ 65 (2021: R$ 85), se encontra apresentado na rubrica "Bancos" do Balanço Patrimonial.

b. Despesas com partes relacionadas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo apropriou remuneração ao Administrador, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 11. O total da despesa e o passivo seguem abaixo:

	31/12/2022	**31/12/2021**
Taxa de administração – exigibilidades	48	43
Taxa de administração – resultado	543	442
Taxa de custódia – exigibilidades	5	5
Taxa de custódia - resultado	60	52

16. TRIBUTAÇÃO

a) Fundo

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

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

b) Cotista

De acordo com o artigo 14 da Instrução Normativa RFB 1585/2015, em relação aos cotistas pessoas físicas, ficam isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício só será concedido caso o FII possua no mínimo 50 cotistas e caso o cotista pessoa física titular das cotas que façam jus ao recebimento possua menos que 10% da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585/2015, os rendimentos auferidos por cotistas não-residentes no país estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (no caso de não-residente localizado em paraíso fiscal, a alíquota aplicável é de 20%).

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

Até 31 de outubro de 2022, o único cotista do Fundo é um fundo de investimento multimercado, nesse caso não haverá a incidência do imposto de renda retido na fonte nas distribuições de rendimentos pelo FII a este cotista, com base no artigo 14 da Instrução Normativa RFB 1.585/2015 que define que são isentos do imposto sobre a renda os rendimentos e ganhos líquidos ou de capital auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento.

Após a incorporação ocorrida em 31 de outubro de 2022, descrita na nota explicativa nº 24, o cotista do Fundo é investidor não-residente no país sujeito ao imposto de renda de 15%.

17. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Gestora:	Genial Gestão Ltda.
Custodiante:	Banco Genial S.A.
Escriturador:	Banco Genial S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A.
Consultor imobiliário:	Brookfield Properties Brasil Realty Administrações de Imóveis Ltda.

18. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Instrução CVM n° 472/2008 e o Regulamento do Fundo. Os meios de comunicação para a divulgação de informações do Fundo são: site do Administrador, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e da ANBIMA.

19. DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra o Administrador do Fundo.

20. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, com exposição de, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

21. PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, registra-se que o Fundo, durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não contratou nem teve serviços prestados pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda. que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

22. DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

Conforme mencionado na Nota 3c, o Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para aplicações financeiras 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.

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**
Aplicações Financeiras	-	5.981	-	5.981
Propriedades para investimento	-	-	236.200	236.200
Total do ativo	-	**5.981**	**236.200**	**242.181**

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**
Aplicações Financeiras	-	14.941	-	14.941
Propriedades para investimento	-	-	232.000	232.000
Total do ativo	-	**14.941**	**232.000**	**246.941**

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

23. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 3 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2023.

Em 28 de março de 2023, foi publicada a Resolução CVM 181, que promoveu alterações pontuais na Resolução 175, passando o prazo de adaptação integral dos fundos em funcionamento para 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDCs, que devem adaptar-se até 1º de abril de 2024. A nova Resolução prorrogou o início da vigência da Resolução 175 para 2 de outubro de 2023.

24. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 28 de setembro de 2022, foi aprovada incorporação da totalidade do patrimônio do SKM Fundo de Investimento Imobiliário – FII (CNPJ: 21.085.888/0001-82) no fechamento do dia 30 de setembro de 2022.

O saldo dos ativos e passivos do fundo incorporado, em 30 de setembro de 2022, a serem transferidos para o Fundo, na mesma data, são demonstrados como se seguem:

Valores a receber	106.550
Patrimônio líquido	106.550

Para fins de determinação da relação de troca das cotas do fundo incorporado por cotas do Fundo, foram adotados os valores das cotas, em 30 de setembro de 2022, como se seguem:

Quantidade de cotas do fundo incorporado	107.159.658,20
Valor da cota do fundo incorporado (R$)	0,99431164
Valor da cota do fundo incorporador (R$)	0,75333226
Quantidade de cotas do fundo incorporador atribuída aos cotistas do fundo incorporado	141.438.381,39

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31 de outubro de 2022, foi aprovada incorporação da totalidade do patrimônio do BPG III Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado (CNPJ: 20.978.902/0001-04) no fechamento do dia 31 de outubro de 2022.

O saldo dos ativos e passivos do fundo incorporado, em 31 de outubro de 2022, a serem transferidos para o Fundo, na mesma data, são demonstrados como se seguem:

Cotas de fundos	101
Patrimônio líquido	101

Para fins de determinação da relação de troca das cotas do fundo incorporado por cotas do Fundo, foram adotados os valores das cotas, em 31 de outubro de 2022, como se seguem:

Quantidade de cotas do fundo incorporado	269.505.990,00
Valor da cota do fundo incorporado (R$)	0,93788675
Valor da cota do fundo incorporador (R$)	0,76417698
Quantidade de cotas do fundo incorporador atribuída aos cotistas do fundo incorporado	132.173,22

25. EVENTOS SUBSEQUENTES

O Administrador não possui conhecimento de eventos subsequentes até a data de aprovação para emissão e divulgação das demonstrações financeiras.

***

Rodrigo de Godoy
Diretor

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