

Fundo de Investimento Imobiliário NM KSM Log CNPJ nº 43.011.068/0001-89

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

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor
independente nº 24281-034-PB

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário NM KSM Log
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiras S/A DTVM)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário NM KSM Log (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e a 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário NM KSM Log em 31 de dezembro de 2023, 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 Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 (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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimento em ações de companhia de capital fechado

(Conforme Nota Explicativa nº 5.2 – Aplicações financeiras de caráter imobiliário)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e é destinado a investidores qualificados. Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo concentrava seus investimentos em ações de companhia de capital fechado (“companhias investidas”) avaliadas pelo seu custo de aquisição no montante de R\$ 180.000 mil, o equivalente à 222,49% do seu Patrimônio Líquido, do qual, até a data de emissão de nosso relatório, permanece pendente de integralização o montante equivalente a R\$ 102.635 mil. O reconhecimento contábil permanece a custo, visto que a Companhia segue em fase pré-operacional. Em nosso julgamento, consideramos a valorização, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** validação da existência dos investimentos nas companhias investidas através do contrato social e procedimentos de circularização **(iii)** obtivemos o balanço patrimonial e a composição da carteira das companhias investidas na data-base da nossa auditoria e avaliamos a composição e perfil de risco do investimento e a existência de algum assunto significativo; **(iv)** avaliação de possíveis indícios ao valor recuperável da companhia; **(v)** exame da liquidação financeira das integralizações realizadas no período; e **(vi)** 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 obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do investimento em ações de companhias fechadas, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance 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 financeiras do Exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 08 de março de 2024

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



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

Fundo de Investimento Imobiliário NM KSM LOG

CNPJ: 43.011.068/0001-89

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Disponibilidades		-			
Aplicações financeiras					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	2.955	3,65%	4.125	97,20%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (b)	608	0,75%	-	0,00%
Outros créditos		56	0,07%	45	1,06%
		3.619	4,47%	4.170	98,26%
Não circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	5.2 (a)	180.000	222,49%	180.000	4241,28%
		180.000	222,49%	180.000	4241,28%
Total do ativo		183.619	226,96%	184.170	4339,54%
Passivo	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	-	0,00%	106	2,50%
Provisões e contas a pagar	15.4	83	0,10%	39	0,92%
Captação de recursos (novas emissões)	15.1	-	0,00%	3.546	83,55%
		83	0,10%	3.691	86,97%
Não circulante					
Obrigação com ações de companhias fechadas a integralizar	5.2 (a)	102.635	126,86%	176.235	4152,57%
		102.635	126,86%	176.235	4152,57%
Total do passivo		102.718	126,96%	179.926	4239,54%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	305.000	377,00%	305.000	7186,62%
Cotas de investimento a integralizar	8.1	(223.750)	-276,57%	(300.750)	-7086,48%
Prejuízos acumulados		(349)	-0,43%	(6)	-0,14%
Total do patrimônio líquido		80.901	100,00%	4.244	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		183.619	226,96%	184.170	4339,54%

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

Fundo de Investimento Imobiliário NM KSM LOG

CNPJ: 43.011.068/0001-89

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações de resultados do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 4 de março de 2022 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022

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

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (b)	220	-
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	5.2 (b)	(171)	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		49	-
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		316	431
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(75)	(22)
		241	409
Despesas operacionais			
Taxa de administração	6 e 10	(599)	(222)
Outras despesas operacionais	10	(34)	(19)
		(633)	(241)
Lucro líquido / (Prejuízo) do exercício/período		(343)	168
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	81.250	4.250
Lucro líquido / (Prejuízo) por cota integralizada - R\$		(4,22)	39,53
Valor patrimonial da cota - R\$		995,70	998,59

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

Fundo de Investimento Imobiliário NM KSM LOG

CNPJ: 43.011.068/0001-89

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 4 de março de 2022 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Cotas de investimentos a integralizar	Prejuízos acumulados	Total
Cotas de investimentos subscritas	8.1	305.000	-	-	305.000
Cotas a integralizar	8.1	-	(300.750)	-	(300.750)
Lucro líquido do período		-	-	168	168
Rendimentos apropriados	11	-	-	(174)	(174)
Em 31 de dezembro de 2022		305.000	(300.750)	(6)	4.244
Cotas integralizadas	8.1	-	77.000	-	77.000
Prejuízo do exercício		-	-	(343)	(343)
Em 31 de dezembro de 2023		305.000	(223.750)	(349)	80.901

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

Fundo de Investimento Imobiliário NM KSM LOG

CNPJ: 43.011.068/0001-89

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 4 de março de 2022 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de Reais

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Pagamento de taxa de administração		(555)	(199)
Outros pagamentos operacionais		(33)	(3)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(107)	(67)
Caixa líquido das atividades operacionais		(695)	(269)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		316	431
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (b)	(3.960)	-
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (b)	3.401	-
Integralização de ações de companhias fechadas	5.2 (a)	(73.600)	(3.765)
Caixa líquido das atividades de investimento		(73.843)	(3.334)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas integralizadas	8.1	77.000	4.250
Rendimentos distribuídos		(86)	(68)
Integralização de direito de preferência	15.1	(3.546)	3.546
Caixa líquido das atividades de financiamento		73.368	7.728
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(1.170)	4.125
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período		4.125	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período		2.955	4.125

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

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário NM KSM LOG ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído em 4 de março de 2022, com prazo de 72 meses de duração, sob forma de condomínio fechado e destinado a investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 4 de março de 2022 e o início de suas atividades em 4 de março de 2022.

O Fundo tem por objeto o investimento indireto em um ou mais empreendimentos imobiliários no segmento de logística, a serem desenvolvidos, direta ou indiretamente, pela KSM no Estado de São Paulo ("Empreendimentos Imobiliários"), por meio da aquisição de quotas representativas do capital social de uma ou mais sociedades de propósito específico ("SPE"), cujo objeto seja a participação em um ou mais Empreendimentos Imobiliários ("Ativos-Alvo")

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 4.

O Fundo não possui suas cotas negociadas na B3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 08 de março de 2024.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

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

3.1 Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras representadas por Títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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

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

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

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Ações de companhias fechadas

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelo seu respectivo valor de custo dos aportes realizados, visto o estágio inicial de evolução das obras de suas propriedades para investimento em construção, não sendo possível mensurar de maneira confiável o respectivo valor justo. A administração analisa o valor realizável líquido dessa companhia investida e realiza os ajustes necessários quando aplicável.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo.

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

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

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 5.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores dos créditos renegociados.

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício/período.

4 Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

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

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

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

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

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

4.1.5 Risco de mercado

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

4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em 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 imóveis. 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 e, por consequência, sobre as Cotas.

4.1.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

4.1.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.1.9 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.10 Risco de liquidez

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

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de mercado e de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

Cotas do BTG Pacutal CDB I FIC RF CP

31/12/2023	31/12/2022
2.955	4.125
2.955	4.125

Estão compostas por cotas do BTG Pactual CDB I FIC RF CP, que é administrado BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. O Fundo tem como objetivo, por meio de uma gestão ativa nos mercados de juros, com possibilidade de operações para proteção de carteira, superar a performance do CDI divulgado pela B3 S.A.

5.2 De caráter imobiliário

(a) Ações de companhias fechadas

Empresa	Existência de controle	31/12/2023				
		Quantidade de ações	no capital social	Capital subscrito	Capital integralizado	Capital a integralizar
NM KSM LOG 1	Sim	90.000.000	100,00%	90.000	(77.365)	12.635
NM KSM LOG 2	Sim	90.000.000	100,00%	90.000	-	90.000
				180.000	(77.365)	102.635
Empresa	Existência de controle	31/12/2022				
		Quantidade de ações	no capital social	Capital subscrito	Capital integralizado	Capital a integralizar
NM KSM LOG 1	Sim	90.000.000	100,00%	90.000	(3.765)	86.235
NM KSM LOG 2	Sim	90.000.000	100,00%	90.000	-	90.000
				180.000	(3.765)	176.235

Em 4 de março de 2022 o Fundo constituiu 2 sociedades empresárias limitadas (NM KSM LOG 1 Empreendimentos Logísticos SPE Ltda e NM KSM LOG 2 Empreendimentos Logísticos SPE Ltda)

As duas companhias são de propósito específico e tem por objeto social a prática das seguintes atividades:

- o planejamento, o desenvolvimento, o gerenciamento, a comercialização e a construção do empreendimento imobiliário ("Empreendimento") a ser desenvolvido em parte ou na totalidade dos imóveis localizados na Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, sendo admitida, ainda, a possibilidade de adquirir frações ideais de referidas propriedades para fins de desenvolvimento do Empreendimento;
- a venda do Empreendimento, independentemente de seu estágio de planejamento e/ou execução, incluindo, conforme o caso, o imóvel no qual o Empreendimento está localizado, os projetos arquitetônicos, edifícios por terminar ou em construção e qualquer outro ativo a eles vinculados, móveis ou imóveis, tangíveis ou intangíveis;
- a compra, a venda, a locação e a administração de bens imóveis e do Empreendimento; e
- a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia e/ou acionista.

O investimento está contabilizado ao valor de custo dos aportes realizados, visto o estágio inicial de evolução das obras de suas propriedades para investimento em construção, não sendo possível mensurar de maneira confiável os respectivos valores justos. A administração analisa o valor realizável líquido dessa companhia investida e realiza os ajustes necessários quando aplicável.

(b) Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos pela Brazilian Securities e True Securitizadora e Vert Securitizadora, com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

31/12/2023										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em Carteira	Valor de curva	Valor de Mercado
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22J0346710	CCI	AAA	Série 1 - 63ª E	22/12/2022	15/01/2027	CDI + 104%	574	779	608
								574	779	608

Fundo de Investimento Imobiliário NM KSM LOG
CNPJ: 43.011.068/0001-89
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM- CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 4 de março de 2022 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

As informações sobre os referidos CRIs encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Brazilian Securities (www.braziliansecurities.com.br), True Securitizadora (www.truesecuritizadora.com.br.com.br), Vert Companhia Securitizadora (www.vert-capital.com) e Virgo Comp de Securitização (www.virgo.inc).

Composição por tipo de lastro e devedor

31/12/2023				
Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	31/12/2023
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22J0346710	Corporate	(a), (b), (c)	608
				608

Legendas

- (a) - Regime fiduciário
(b) - Alienação fiduciária do imóvel
(c) - Cessão Fiduciária de Recebíveis

Movimentação do exercício/período

A movimentação ocorrida na conta de CRIs no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2022

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	3.960
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(3.401)
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	220
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(171)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	608

6 Encargos e taxa de administração

	31/12/2023	31/12/2022
Taxa de administração	599	222
	599	222

O Fundo paga uma taxa de administração equivalente a (i) 1,15%, à razão de 1/12 avos, calculado sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas do Fundo (como, por exemplo, o IFIX), o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), que deve ser pago à Administradora, observado o disposto no regulamento; e (ii) 0,05%, à razão de 1/12 avos, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$5, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, que será devido apenas a partir da data em que as cotas do Fundo forem depositadas para negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado B3, incluído na remuneração da Administradora e a ser pago a terceiros. Do valor da Taxa de Administração devido, (i) o equivalente a 1%, à razão de 1/12 avos, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, será devido à Gestora pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo; e (ii) o maior valor entre (a) o equivalente a 0,15%, à razão de 1/12 avos, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração; e (b) R\$20 mensais, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo, será devido à Administradora pela prestação dos serviços de administração, controladoria e custódia do Fundo. Na Taxa de Administração, já está contemplada a taxa de gestão devida à Gestor, nos termos do contrato de gestão.

A taxa de administração é calculada e paga mensalmente, por período vencido, até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A Gestor e o Consultor Imobiliário fazem jus a uma taxa de performance, a partir da data da 1ª integralização de cotas do Fundo, a qual será provisionada mensalmente e paga diretamente pelo Fundo à Gestora e ao Consultor Imobiliário, quando da distribuição de rendimentos e/o amortização das Cotas Subordinadas A ou Cotas Subordinadas B, conforme o caso ("Taxa de Performance"). A Taxa de Performance é apurada em relação às Cotas Subordinadas A ou às Cotas Subordinadas B, conforme o caso, de acordo com fórmula descrita no Regulamento do Fundo.

7 Política de distribuição dos resultados

A assembleia geral ordinária de cotistas, a ser realizada anualmente até 120 dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, nos termos do artigo 10, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido em um determinado período pode, a critério da Gestora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no último Dia Útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo que ultrapassar o percentual de 95%, que não tenha sido distribuído como antecipação, poderá, a critério da Gestora e de comum acordo com a Administradora, ser (i) distribuído no último Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto; (ii) reinvestido em Ativos Imobiliários ou Ativos de Liquidez; ou (iii) ser destinado à Reserva de Contingência, admitindo-se, nas hipóteses das alíneas (ii) e (iii) acima, sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e regulamentação aplicáveis.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos

	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido / (Prejuízo) do exercício/período	(343)	168
Ajuste ao valor justo com certificado de recebíveis imobiliários	171	-
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	(196)	-
Despesas operacionais pagas/não pagas	1	15
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	(367)	183
Retenções de 5% do rendimento	-	(9)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	-	(9)
Prejuízo / Rendimentos apropriados	(367)	174
Prejuízo de caixa acumulado	(367)	-
Rendimentos (a distribuir)	-	(106)
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício/período	86	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício/período	86	68
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	1,06	0,84
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	0,00%	95,08%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-	9

8 Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

31/12/2023		31/12/2022	
Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	305.000	305.000	305.000
Cotas de investimentos a integralizar	(223.750)	(300.750)	(300.750)
Cotas de investimentos integralizadas	81.250	4.250	4.250
Valor por cota (valor expresso em reais)	1.000,00		1.000,00

8.2 Emissão de novas cotas

Após o encerramento da distribuição da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, a assembleia geral de cotistas poderá deliberar, mediante reunião presencial ou consulta formal, sobre novas emissões de cotas, definindo seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação e regulamentação aplicáveis. No caso de nova emissão de cotas realizada nos termos do Regulamento do Fundo será assegurado aos atuais cotistas o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM 472, sendo certo que a assembleia geral que deliberar sobre a emissão das novas cotas deverá estabelecer a data-base para definição de quais cotistas terão o direito de preferência, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, observados os procedimentos operacionais da central depositária na qual as cotas estejam depositadas e da instituição escrituradora das cotas.

A 1ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 305.000 com valor unitário de R\$ 1, totalizando 305.000 cotas foi totalmente subscrita parcialmente integralizada no montante de R\$ 4.250, sendo iniciada em 28 de dezembro de 2021 e encerrada em 7 de julho de 2022. Foram subscritas 245.293 cotas de Classe A no montante de R\$ 245 e 59.707 cotas de Classe B, no montante de R\$59.707.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 4 de março de 2022 a 31 de dezembro de 2022, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 4 de março de 2022 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2022

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 4 de março de 2022 a 31 de dezembro de 2022, não houve amortização de cotas.

8.4 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e a deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com despesas extraordinárias, se houver, pode ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), conforme orientação da Gestora. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez e os rendimentos decorrentes de tal aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima descrita no regulamento do Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 4 de março de 2022 a 31 de dezembro de 2022, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido / (Prejuízo) do exercício/período	(343)	168
Patrimônio líquido inicial	4.244	-
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	81.250	4.250
Total das adições/deduções	81.250	4.250
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	-0,40%	3,95%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

10. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	599	17,94%	222	6,65%
Outras despesas operacionais	34	1,02%	19	0,57%
	633	1,53%	241	7,22%
	41.374		3.339	

Patrimônio Líquido médio mensal

11. Tributação

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

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

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

12. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

13. Partes relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 4 de março de 2022 a 31 de dezembro de 2022, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas notas explicativas nºs 5.1, 6 e 12.

14. Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

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

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundos de Renda Fixa	-	2.955	-	2.955
Ações de companhias fechadas	180.000	-	-	180.000
Certificados de recebíveis imobiliários		608	-	608
Total do ativo	180.000	3.563	-	183.563
Ativos	31/12/2022			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundos de Renda Fixa	-	4.125	-	4.125
Ações de companhias fechadas	180.000	-	-	180.000
Total do ativo	180.000	4.125	-	184.125

As demonstrações das mudanças das Cotas de Fundo de Renda Fixa, das ações de companhias fechadas e dos certificados de recebíveis imobiliários estão demonstradas nas notas 5.1 e 5.2.

15. Outras informações

15.1 O saldo de R\$ 3.546 a pagar no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 refere-se ao valor referente aos aportes que os cotistas fizeram para pagar os custos da oferta que não foram incorporados ao valor da cota das emissões.

15.2 Em atendimento à Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda, somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

15.3 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

15.4 O saldo de R\$ 83 (2022 - R\$ 39) na provisões e contas a pagar refere-se principalmente a taxa de administração.

15.5 Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e período de 4 de março de 2022 a 31 de dezembro de 2022, não houve alterações no regulamento do Fundo.

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma

- 15.6

A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

A alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 31 de dezembro de 2024.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.
- 16

Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2023 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes

Contadora

CRC: SP- 292201/O-0

Allan Hadid

Diretor

CPF: 071.913.047-66

*

*

*