MS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 43.867.799/0001-20
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

Demonstrações Financeiras Referentes ao
Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2023 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 Cotistas e ao Administrador do
MS Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do MS Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pelo Banco Genial S.A. ("Administrador"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 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 MS Fundo de Investimento Imobiliário 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 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 - CFC, 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.

Mensuração do valor justo de propriedades para investimento

Conforme divulgado na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, o Fundo possuía, em 31 de dezembro de 2023, R$ 780.000 mil, correspondentes a 205,98% de seu patrimônio líquido, investidos em imóveis classificados como propriedades para investimento, sendo registrados pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial, e anualmente remensurados pelo valor justo com base em metodologia descrita na nota explicativa nº 3 às demonstrações financeiras.

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

A Deloitte fornece serviços de auditoria e asseguração, consultoria tributária, consultoria empresarial, assessoria financeira e consultoria em gestão de riscos para quase 90% das organizações da lista da Fortune Global 500® e milhares de outras empresas. Nossas pessoas proporcionam resultados mensuráveis e duradouros para ajudar a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir aos clientes transformar e prosperar, e lideram o caminho para uma economia mais forte, uma sociedade mais equitativa e um mundo sustentável. Com base nos seus mais de 175 anos de história, a Deloitte abrange mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 457 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo causam um impacto importante em www.deloitte.com.

© 2024. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

Em função da representatividade do saldo destes ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo e do elevado grau de subjetividade na determinação de determinadas premissas utilizadas para estimar o seu valor justo, consideramos a sua valorização como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria aplicáveis às 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 da objetividade e competência da empresa de avaliação especializada independente contratada pelo Administrador do Fundo; (iii) a avaliação, com o suporte dos nossos especialistas internos em avaliação patrimonial, da metodologia e razoabilidade das principais premissas utilizadas no laudo das propriedades para investimento, como as projeções de receitas de locação e taxa de desconto, dentre outras, comparando com informações disponibilizadas pelo Administrador e informações públicas; (iv) verificação da acuracidade matemática do fluxo de caixa descontado a valor presente; e (v) avaliação da razoabilidade das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas aplicáveis.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados e nos resultados obtidos, consideramos o valor justo das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto.

Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações financeiras

O Administrador é responsável pela elaboração e adequada apresentação das 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, o Administrador é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando e 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 o Administrador 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:

© 2024. 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 pelo Administrador.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pelo Administrador, 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 o Administrador 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 com o Administrador, 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, 26 de março de 2024

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

200927

© 2024. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

MS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 43.867.799/0001-20
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ 45.246.410/0001-55

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Nota	2023	% PL	2022	% PL
ATIVO					
CIRCULANTE		27.049	7,13	26.298	13,29
Disponibilidades		8.720	2,30	7.872	3,98
Bancos		8.720	2,30	7.872	3,98
Aplicações financeiras		2.705	0,71	1.244	0,63
Cotas de fundos de investimento	**4**				
BKFD FIC FIRF CP		2.705	0,71	1.244	0,63
Valores a receber		15.623	4,12	17.181	8,68
Fundo de reserva	**7**	55	0,01	49	0,02
Aluguéis a receber	**5**	1.553	0,41	1.653	0,84
Adiantamento a fornecedores		-	0,00	2	0,00
Depósito de caução a receber	**7**	14.015	3,70	15.477	7,82
Outros valores a receber		1	0,00	1	0,00
Despesas antecipadas		1	0,00	1	0,00
NÃO CIRCULANTE		780.000	205,98	601.200	303,72
PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO		780.000	205,98	601.200	303,72
Imóveis acabados para renda	**6**	780.000	205,98	601.200	303,72
TOTAL DO ATIVO		**807.049**	**213,11**	**627.498**	**317,01**
PASSIVO					
CIRCULANTE		30.302	8,00	34.029	17,20
Valor a pagar CRI	**7**	30.153	7,96	33.886	17,13
Condomínio a pagar		74	0,02	74	0,04
Auditoria		32	0,01	34	0,02
Custódia		3	0,00	3	0,00
Taxa de administração a pagar		27	0,01	27	0,01
Demais valores a pagar		13	0,00	5	0,00
NÃO CIRCULANTE		398.990	105,36	395.522	199,81
Valor a pagar CRI	**7**	398.990	105,36	395.522	199,81
TOTAL DO PASSIVO		**429.292**	**113,36**	**429.551**	**217,01**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		378.684	100,00	197.947	100,00
Cotas subscritas		222.500	58,76	200.000	101,04
Custo relacionado a emissão das cotas		(20)	(0,01)	(20)	(0,01)
Prejuízos acumulados		156.204	41,25	(2.033)	(1,03)
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**807.976**	**213,36**	**627.498**	**317,01**

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

MS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 43.867.799/0001-20
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ 45.246.410/0001-55

Demonstrações do resultado
Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto lucro líquido por cota)

	Nota	2023	2022
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO			
Receitas de aluguéis	**5**	39.110	34.988
Ajuste ao valor justo	**6**	178.627	20.029
Atualização depósito de caução a receber		1.649	741
Outras despesas com propriedade para investimentos		(396)	(312)
RESULTADO LÍQUIDO DE PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO		218.990	55.446
PASSIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA	**6**		
Resultado de CRI		(59.361)	(56.481)
Despesas operacionais com CRI		(308)	(530)
RESULTADO LÍQUIDO DE PASSIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		(59.669)	(57.011)
ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA		79	11
Rendas de aplicações em cotas de fundos de investimento		100	161
Despesas de IR sobre aplicações em cotas de fundo de investimento		(21)	(150)
OUTRAS RECEITAS/DESPESAS		(1.163)	(479)
Taxa de administração	**11**	(320)	(330)
Taxa de fiscalização da CVM		(45)	(30)
Despesa com assessoria técnica		-	(13)
Despesas com consultoria		(1.132)	(759)
Auditoria e custódia		(68)	(70)
Outras receitas/despesas		402	723
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		158.237	(2.033)
QUANTIDADE DE COTAS		222.500.000	200.000.000
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA – R$		0,71	(0,01)

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

MS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 43.867.799/0001-20
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ 45.246.410/0001-55

Demonstrações das mutações no patrimônio líquido
Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas	Custos realcionados a emissão de cotas	Lucros acumulados	Total
Integralização de cotas no exercício		200.000	-	-	200.000
Custos diretamente relacionados a emissão de cotas		-	(20)	-	(20)
Resultado Líquido no exercício	8	-	-	(2.033)	(2.033)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		200.000	(20)	(2.033)	197.947
Integralização de cotas no exercício		22.500	-	-	22.500
Resultado Líquido no exercício	8	-	-	158.237	158.237
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		222.500	-20	156.204	378.684

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

MS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 43.867.799/0001-20
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ 45.246.410/0001-55

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto
Exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	2022	2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Aplicação/Resgate em cotas de fundos de investimentos	(1.365)	(1.092)
Depósito de caução a receber	3.111	(14.342)
Recebimento de Alugueis	39.037	32.021
Recebimento de Caução	-	-
Pagamento de Tributos	(17)	(61)
Pagamento da Taxa de Administração	(320)	(304)
Pagamento de Custódia	(36)	(34)
Pagamento despesa com consultoria	(610)	(759)
Pagamento de Taxas Condominiais	(919)	(341)
Demais Pagamentos/Recebimento	244	(39)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	39.125	15.049
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição de Propriedades para Investimento	-	(173.097)
Gastos com Propriedades para Investimento Acabadas	-	(3.018)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	-	(176.115)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Juros pagos sobre CRI	(60.680)	(29.761)
Outras Receitas e Despesas com CRI	(97)	(1.281)
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	22.500	199.980
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	(38.277)	168.938
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	848	7.872
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	7.872	-
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO EXERCÍCIO	8.720	7.872

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O MS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo"), CNPJ 43.867.799/0001-20, administrado pelo Banco Genial S.A. ("Administrador") e com a gestão feita pela Genial Gestão Ltda. ("Gestor"), foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 22 de setembro de 2021, e iniciou suas operações em 30 de novembro de 2021, com prazo de duração indeterminado. O Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas quotas, 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 cotista do Fundo firmou compromisso de subscrição de capital no valor total de R$250.000. A primeira integralização de capital do Fundo foi realizada em 30 de novembro de 2021 no montante de R$ 155.400. Até 31 de dezembro de 2023, os cotistas haviam contribuído para o Fundo o montante de R$ 222.500, equivalente a 89% do capital subscrito.

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

Capital Circulante Líquido Negativo:

O Fundo, ao encerrar o exercício financeiro findo em 31 de dezembro de 2023, registrou um capital circulante líquido negativo de R$2.549 em sua demonstração financeira. Esse resultado é uma indicação de que os passivos de curto prazo excedem seus ativos de curto prazo.

A principal razão por trás desse resultado é a provisão de juros de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") a pagar.

É importante ressaltar que o único cotista do Fundo está ciente da situação e que será chamado para aportar capital sempre que houver necessidade.

2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Conforme estabelecido na instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 516/11, art. 2º, os FII 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 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 CVM, especificamente aplicáveis aos FII, a Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador do Fundo para emissão e divulgação em 26 de março de 2024.

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

a. Aplicações Financeiras

Estão representados por contas 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. Instrumentos Financeiros

Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo.

Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos 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 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 negócios, 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.

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 bancários 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.
- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de FIIs, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

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

Em geral, os ativos 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 deduzir os custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

A 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 a ele associados.

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. Mensuração dos passivos financeiros

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

A “taxa efetiva de juros” é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte da renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

e. Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs")
Os valores a pagar em CRIs são registrados pelo custo de aquisição e ajustados ao valor justo, quando aplicável, conforme estabelecido na Instrução CVM nº 516/11, com base na melhor estimativa do Administrador do valor esperado de realização, que considera, dentre outros fatores, o risco e os spreads de crédito e taxas de juros. O resultado auferido com a atualização dos CRIs são contabilizadas na rubrica "Despesas operacionais com CRI" e "Despesas operacionais com CRI".

f. Apuração de resultados

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

g. 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 de propriedade para investimento.

h. 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.

i. Resultado líquido por cota

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

j. 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.

k. 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 2023, as aplicações financeiras, no montante de R$ 2.705 (R$1.244 em 31 de dezembro de 2022) estão representadas por investimentos em cotas de fundos.

Cotas de Fundo de Investimentos	**31/12/2023**	**31/12/2022**
BKFD FIC FIRF CRED PRIV	2.705	1.244
Total	**2.705**	**1.244**

5. ALUGUÉIS A RECEBER

Compreendem os aluguéis a receber relativos aos conjuntos de salas localizados no Edifício Miss Silvia Morizono. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os valores em aberto referem-se aos aluguéis do mês de dezembro de 2023 e 2022 dos imóveis, recebidos em janeiro de 2024 e 2023:

Descrição	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Aluguéis a Vencer - Edifício Miss Silvia Morizono	1.553	1.653
Total	**1.553**	**1.653**

Os aluguéis são contabilizados conforme regime de competência. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não houve registro de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

Descrição	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Receitas de Aluguéis	38.938	33.673
Linearização de aluguel	172	1.315
Total	**39.110**	**34.988**

6. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

Os Imóveis comerciais e acabados adquiridos em 30 de novembro de 2021, para renda ou apreciação de capital no longo prazo, são classificados como propriedade para investimento. O Fundo possui 100% dos conjuntos de salas nºs 31, 32, 41, 42, 51, 52, 61, 62, 71, 72, 81, 82, e 92, e possui 66,57% dos conjuntos de salas 91, 101, 102, 111, 112, 121, 122, 141, 142, 151, 152, 161, 162 localizadas.

Imóvel: Salas no Edifício Miss Silvia Morizono.

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Matrículas nºs 194.357, 194.358, 194.359, 194.360, 194.361, 194.362, 194.363, 194.364, 194.365, 194.366, 194.367, 194.368, 194.369, 194.370, 194.371, 194.372, 194.373, 194.374, 194.375, 194.376, 194.377, 194.378, 194.379, 194.380, 194.381 e 194.382, todas do 4º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Área do Terreno 7.356,47, Área Locável 18.125,19 m2 BOMA.

O imóvel foi adquirido pelo montante de R$ 559.077, da seguinte forma:

a. Parcela Equity: R$ 155.335, tal valor foi pago pelo Fundo em 30 de novembro de 2021.
b. Parcela Securitização: R$ 403.742, conforme descrito na nota explicativa nº 7

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

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

O Fundo é proprietário dos imóvel Miss Silvia, imóveis de alto padrão. Avaliações do valor justo do Imóvel devem ser atualizadas anualmente, conforme o regulamento do Fundo.

ii. Classificação e critério adotado na mensuração

Os investimentos nos ativos alvo são inicialmente contabilizados pelo valor de aquisição e posteriormente avaliados ao valor justo conforme Laudo de Avaliação.

iii. Atualização das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os valores justos correspondentes as propriedades para investimento estão suportados por avaliação externa elaborada por empresa terceira especializada.

Em 31 de dezembro de 2023, o fluxo de caixa futuro dos imóveis no Edifício Miss Silvia Morizono foi descontado a valor presente a taxa de 7,00% ao ano 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 7,00% ao ano.

iv. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis:

Abaixo, estão demonstradas as principais movimentações contábeis no exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

Imóveis acabados	Aquisição - Parcela Equity	Aquisição - Parcela Securitizada	ITBI	Despesas com cartório	Demais capitalizações/ CAPEX	Lineraização de Aluguel	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2023
Miss Silvia Morizono	601.200	0	0	0	0	173	178.627	780.000

Imóveis acabados	Aquisição - Parcela Equity	Aquisição - Parcela Securitizada	ITBI	Despesas com cartório	Demais capitalizações/ CAPEX	Lineraização de Aluguel	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2022
Miss Silvia Morizono	155.335	403.742	16.772	990	3.018	1.314	20.029	601.200

7. OBRIGAÇÃO POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

Conforme descrito na Nota explicativa nº 6, o pagamento pela aquisição do imóvel Miss Silvia Morizono se dará da seguinte forma: a primeira parcela no valor de R$ 155.335 foi devida no momento da conclusão da operação, em novembro de 2021; e R$ 403.742 que serão honrados através do pagamento de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") – Série 400 da 1ª emissão da Opea Securitizadora S.A.

Características CRI	
Data de emissão	03/12/2021
Classe	Única
Valor total da série	R$ 403.742
Quantidade de CRI	403.742
Remuneração	100% DI + 0,50% a.a.
Vencimento	17/12/2027
Quantidade de parcelas - Principal	1
Parcela única - Principal	17/12/2027
Quantidade de parcelas semestral - Juros	12
Primeira parcela - Juros	20/06/2022
Atualização monetária	IPCA
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Alienação Fiduciária de Imóveis e Fundo de Reserva
Saldo a pagar em 31/12/2023	R$ 428.216
Saldo a pagar em 31/12/2022	R$ 430.463

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o resultado com a atualização das CRIs deste empreendimento foi de R$ 59.361 (R$56.481 em 31 de dezembro de 2022). Na estruturação da CRI o Fundo incorreu em gastos no montante de R$ 1.281 referente a despesas relacionadas à estruturação da CRI e está sendo diferida para o resultado ao longo do período do Termo de Securitização. Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui um saldo a diferir de R$ 927 (R$1.055 em 31 de dezembro de 2022) que está registrado na rubrica "Valor a pagar CRI" em seu Balanço Patrimonial.

Foi constituído um Fundo de Reserva em favor da Opea Securitizadora S.A. (rubrica "Fundo de reserva" e "Depósito caução a receber"), em garantia do cumprimento das obrigações decorrentes da parcela securitização, o qual poderia ser utilizado para pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI, bem como para o pagamento das despesas vinculadas à emissão.

Em 31 de dezembro de 2023, o montante de R$55 (R$49 em 31 de dezembro de 2022) está registrado na rubrica "Fundo de reserva" do Balanço Patrimonial.

Em 31 de dezembro de 2023, o montante de R$14.015 (R$15.477 m 31 de dezembro de 2022) está registrado na rubrica "Depósito de caução a receber" do Balanço Patrimonial.

8. 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 o Fundo ou seus cotistas a novos 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

n. 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.
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 podem 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.

9. 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$ 250.000, divididos em 250.000.000 de cotas, em série única, no valor de R$1,00 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.

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui 222.500.000 (200.000.000 em 31 de dezembro de 2022) cotas integralizadas pelo montante total de R$ 222.500 (R$200.000 em 31 de dezembro de 2022).

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.

10. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo 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 aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento. O resultado auferido pelo Fundo no período serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 15º dia útil de cada mês.

Durante o exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não apurou resultado para distribuição.

11. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E ENCARGOS

a. Taxa 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$25 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 da data de início do fundo, 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 2023, o Administrador fez jus a R$ 320 (R$330 em 31 de dezembro de 2022) referente taxa de administração.

A taxa mensal de custódia paga pelo Fundo é de R$3 mensal, 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 2023, o Administrador fez jus a R$ 36 (R$37 em 31 de dezembro de 2022) referente taxa de custódia.

a. Taxas performance, ingresso e saída

O Administrador não faz jus a qualquer taxa de performance, taxa de ingresso ou taxa de saída.

b. Demais encargos

	31/12/2023		31/12/2022	
	R$ mil	**%**	**R$ mil**	**%**
Taxa de fiscalização da CVM	45	0,01%	30	0,01%
Despesa com assessoria técnica	-	0,00%	13	0,00%
Despesa com consultoria	1.132	0,36%	759	0,29%
Auditoria	32	0,01%	34	0,01%
Outras despesas	23	0,01%	52	0,02%
Total	**1.232**	**0,39%**	**888**	**0,34%**

12. EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

A variação no valor da cota e rentabilidade do Fundo, no período de 30 de novembro de 2021 a 31 de dezembro de 2022 foi a seguinte:

Período de	Valor da Cota em R$	PL Médio (R$)	Rentabilidade da Cota (%)
31 de dezembro de 2023	1,7019	318,568	71,96
30 de novembro de 2021 a 31 de dezembro de 2022	0,9897	261.245	(0,74)

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

13. OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a. Disponibilidade

No exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022, 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 2023, o saldo em conta corrente do Fundo mantido junto ao Banco, no montante de R$ 48 (R$11 em 31 de dezembro de 2022), se encontra apresentado na rubrica “Bancos” do Balanço Patrimonial.

b. Despesas com partes relacionadas

Durante o exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo apropriou remuneração ao Administrador, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 11a. O total da despesa e o passivo seguem abaixo:

Descrição	31/12/2023	31/12/2022
Taxa de administração – exigibilidades	27	27
Taxa de administração – resultado	320	330
Taxa de custódia – exigibilidades	3	3
Taxa de custódia - resultado	36	37

14.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%.

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.

15. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

A Administradora contratou os seguintes serviços:

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

16. 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.

17. DEMANDAS JUDICIAIS

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

18.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 durante o exercício de 31 de dezembro de 2023 e 2022.

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

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, registra-se que o Fundo, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 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.

20. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

a) Regulamentação CVM

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, em substituição à Instrução CVM nº 472, destacando-se, entre outros: (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do Gestor e do Administrador dos fundos. As alterações introduzidas pela nova resolução entrariam em vigor a partir de 03 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral 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.

Em 31 de maio de 2023 a CVM publicou a Resolução 184 com a inserção de diversos Anexos Normativos e ajustes pontuais à Resolução CVM nº 175. Como data inicial da vigência, foi sugerido 2 de outubro de 2023, mesma data em que a Resolução CVM 175 entrará em vigor. Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pelo Administrador.

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo permanecia regulamentado pela Instrução CVM nº 472, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2. Atualmente, Administração do Fundo está tomando as medidas necessárias para adaptação do mesmo à nova regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos na norma.

Em 12 de março de 2024, foi publicada a Resolução CVM 200, que que prorrogou o prazo da indústria de fundos para se adequar à Resolução 175, passando os prazos para: (i) 1 de outubro de 2024: implementação da estrutura de classes e subclasses e do art. 99 que trata do acordo de remuneração entre classes investidas e investidoras; (ii) 1 de outubro de 2024: adoção da segregação de taxas entre os prestadores de serviços; (iii) 29 de novembro de 2024: prazo para adaptação do estoque de FIDCs; (iv) 30 de junho de 2025: prazo para adaptação do estoque dos demais fundos em funcionamento quando da publicação da regra. O Anexo Normativo III da 175 também foi pontualmente alterado para permitir a constituição de ônus reais sobre os imóveis da classe de cotas.

b) Mudanças na tributação

Em 30 de outubro de 2023 foi sancionada a Lei nº 14.711 que altera as regras de tributação de investimentos estrangeiros em Fundos de Investimento em Participações (FIP). Dentre outras mudanças, para esses investimentos serem isentos do imposto de renda, o FIP precisa ser classificado como uma “entidade de investimento”, segundo a regulamentação do Conselho Monetário Nacional (CMN).

Em 12 de dezembro de 2023, foi sancionada a Lei nº 14.754 que dispõe, dentre outras matérias, sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento no País, equiparando as regras tributárias entre fundos de condomínios abertos e fechados. A Lei entrou em vigor na data da sua publicação, produzindo efeitos imediatos para determinados dispositivos e, a partir de 1º de janeiro de 2024, para os principais dispositivos.

Em 29 de dezembro de 2023, foi sancionada a Lei nº 14.789 que alterou alguns dispositivos da Lei nº 14.754 relacionados à apuração da base de cálculo do imposto.

A Lei nº 14.754 consolida as regras de tributação dos fundos de investimento. Os investidores brasileiros em FIP, Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) e Fundo de Investimento em Índice de Mercado (ETF) serão tributados pelo imposto de renda somente na data do resgate de cotas, sem a tributação periódica conhecida como “come-cotas”, desde que esses fundos sejam classificados como entidades de investimento. Ademais, o FIDC precisa aplicar no mínimo 67% da sua carteira em direitos creditórios.

Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2023, o CMN aprovou a Resolução nº 5.111 que regulamenta os conceitos de entidade de investimento e de direitos creditórios, para efeitos do disposto nas Leis nº 14.711 e 14.754.

A Resolução CMN conceitua entidade de investimento como os fundos de investimento que possuem gestão profissional, representada por agentes ou prestadores de serviços com poderes para tomar decisões de investimento e de desinvestimento de forma discricionária, com o propósito de obter retorno por meio de apreciação do capital investido ou de renda, ou ambos.

Em relação ao conceito de direitos creditórios para fins da composição da carteira de FIDC, a Resolução CMN contempla os ativos financeiros que tipicamente compõem a carteira desses fundos, como duplicatas, carteiras de crédito vencidas, precatórios e outros. Ficam de fora do conceito de direitos creditórios, para efeitos da Lei nº 14.754, somente os ativos de renda fixa tradicionais, como os títulos públicos e os Certificados de Depósito Bancário (CDB’s), com o objetivo de evitar que o FIDC venha a ser utilizado para esses investimentos. O FIDC disporá do prazo de 6 meses para adequar a sua carteira.

Segundo a Lei 14.754, de 12 de dezembro de 2023, os cotistas de FIP, FIDC e ETF que não forem classificados como entidades de investimento passarão a estar sujeitos à tributação periódica do "come-cotas" a partir de 2024. Os rendimentos produzidos passarão a estar sujeitos ao imposto de renda na fonte de 15%, retido semestralmente em maio e novembro de cada ano. As cotistas pessoas físicas desse Fundos tiveram o direito de optar pelo pagamento antecipado do imposto de renda sobre os rendimentos acumulados até 31 de dezembro de 2023 a uma alíquota reduzida de 8%, dividido em seis parcelas. A primeira parcela do imposto deveria ser paga até o dia 29 de dezembro de 2023 e as demais devem ser pagas entre janeiro e maio de 2024.

De acordo com o Art. 26, § 2º e § 3º, da Lei nº 14.754, para fins de apuração da base de cálculo do imposto, não será computada a contrapartida positiva ou negativa decorrente da avaliação, pelo valor patrimonial ou pelo valor justo das Investidas, desde que o ganho ou a perda esteja evidenciada em subconta nas demonstrações contábeis do Fundo não classificado como entidades de investimento.

Ainda, de acordo com o Art. 26, § 6º-A, da Lei nº 14.754, incluído pela Lei nº 14.789, de 29 de dezembro de 2023, os valores recebidos pelo FIP de suas empresas investidas, inclusive na forma de dividendos e juros sobre o capital próprio ou em virtude de baixa ou liquidação de investimento, não comporão a base de cálculo do imposto de renda, desde que o Fundo não classificado como entidades de investimento reinvista esses valores em ativos autorizados no prazo estabelecido para a verificação do enquadramento da sua carteira, conforme regulamentação da CVM, hipótese em que o valor correspondente será transferido da subconta do investimento original para a subconta do novo investimento.

Rendimento acumulado

Conforme Art. 27 da Lei 14.754, de 12 de dezembro de 2023, os rendimentos apurados até 31 de dezembro de 2023 nas aplicações nos fundos de investimento que não estavam sujeitos até o ano de 2023 ao come-cotas - tributação periódica nos meses de maio e novembro de cada ano, e que estarão sujeitos à tributação periódica a partir do ano de 2024, com base nos Arts. 17 ou 26 da referida Lei, foram apropriados pro rata tempore até 31 de dezembro de 2023, com a incidência do IRRF à alíquota de 15%. De acordo com o Art. 28 dessa Lei, os cotistas pessoas físicas tiveram o direito de optar pelo pagamento antecipado do imposto de renda, em duas etapas, a uma alíquota reduzida de 8%: (i) na primeira, com o pagamento do imposto sobre os rendimentos apurados até 30 de novembro de 2023; (ii) na segunda, com o pagamento do imposto sobre os rendimentos apurados de 1º de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023.

21. 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 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.

A tabela, abaixo, apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

	2023		
Ativos	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Aplicações Financeiras	2.705	-	2.705
Propriedades para Investimentos	-	780.000	780.000
Total do Ativo	2.705	780.000	782.705

	2022		
Ativos	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Aplicações Financeiras	1.244	-	1.244
Propriedades para Investimentos	-	601.200	601.200
Total do Ativo	1.244	601.200	602.444

A propriedade para investimento está avaliada como nível 3, pois, são utilizadas técnicas de avaliação específicas para mensurar o valor justo deste ativo, tendo em vista que há informações relevantes que não estão baseadas em dados adotados pelo mercado.

22. EVENTOS SUBSEQUENTES

Até a data de emissão desta demonstração financeira não tivemos evento subsequente.

***

Rodrigo de Godoy
Diretor

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