BPG Logística I Fundo de Investimento Imobiliário CNPJ nº 21.067.825/0001-01

(Administrado pelo Banco Genial S.A. – CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente nº 243FM-012-PB

Em 31 de dezembro de 2023

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

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

T +55 21 3512.4100

Aos Cotistas e à Administradora do
BPG Logística I Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do BPG Logística I Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), 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 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 BPG Logística I Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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.

© 2024 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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

Propriedade para Investimento – Imóveis acabados para renda

(Conforme Nota Explicativa nº 6, "Propriedade para Investimento")

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 6, o Fundo tem por objeto a aquisição, direta ou indireta, para exploração por meio de locação, do Imóvel Guarulhos, o qual foi avaliado ao valor justo em 31 de dezembro de 2023 em R$249.200 mil, o equivalente a 84,14% de seu Patrimônio Líquido. A administradora estima o valor baseando-se em avaliação econômico-financeira preparada por avaliadores externos, conforme critérios definidos no regulamento do Fundo, em função de não haver um mercado ativo para o investimento descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significantes. Desta forma, entendemos que os riscos mais significativos para fins de auditoria são a mensuração do valor justo, a existência e a realização desses ativos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise da matrícula do imóvel; **(iii)** envolvimentos dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos nossos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; **(v)** recálculo dos contratos para receitas com aluguéis; **(iv)** liquidação financeira das movimentações ocorridas no exercício; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do valor justo das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 31 de março de 2023, sem modificação.

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 Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora 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;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; 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.

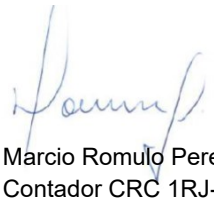
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas 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 período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.
Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 28 de março de 2024

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



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

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

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Nota	2023	% PL	2022	% PL
ATIVO					
CIRCULANTE		135.884	45,9	120.641	47,7
Disponibilidades		483	0,2	217	0,1
Bancos		483	0,2	217	0,1
Aplicações financeiras		6.432	2,2	5.981	2,4
Cotas de fundos de investimento	4	6.432	2,2	5.981	2,4
Valores a receber		4.523	1,5	4.440	1,8
Alugueis a receber	5	4.523	1,5	4.440	1,8
Outros valores a receber		124.446	42,0	110.003	43,5
Valores a receber - venda SPEs (incorporação)	9	124.304	42,0	109.958	43,5
IR sobre resgates de fundos		109	0,0	44	0,0
Outros valores a receber	4	33	0,0	1	0,0
NÃO CIRCULANTE		249.200	84,1	236.200	93,4
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO					
Imoveis acabados para renda	6	249.200	84,14	236.200	93,4
TOTAL DO ATIVO		**385.084**	**130,0**	**356.841**	**141,1**
PASSIVO					
CIRCULANTE		36.586	12,4	9.178	3,6
Valor a pagar CRI		36.431	12,3	6.626	2,6
Ajuste de preço - cessão de propriedade para investimento	8	-	0,0	2.182	0,9
Consultoria de imovel		61	0,0	67	0,0
Taxa de administração a pagar		48	0,0	48	0,0
Auditoria a pagar		36	0,0	203	0,1
Demais valores a pagar		10	0,0	52	0,0
NÃO CIRCULANTE		52.339	17,7	94.766	37,5
Valor a pagar CRI		50.456	17,0	93.186	36,9
Provisão caução		1.883	0,6	1.580	0,6
TOTAL DO PASSIVO		**88.925**	**30,0**	**103.944**	**41,1**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		296.159	100,0	252.897	100,0
Cotas subscritas	11a	316.451	106,9	306.651	121,3
Cotas a integralizar	11a	(9.476)	-3,2	(9.476)	-3,8
(-) Custos relacionados a emissão de cotas	11a	(15)	0,0	(15)	0,0
Amortização de cotas	11c	(110.403)	-37,3	(110.403)	-43,7
Lucros acumulados		99.602	33,6	66.140	26,2
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**385.084**	**130,0**	**356.841**	**141,1**

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

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

Demonstração dos resultados
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto resultado líquido por cota)

	Nota	2023	2022
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO			
Receitas de aluguéis	5	19.010	17.718
Ajuste ao valor justo	6	12.110	3.346
Resultado na cessão de propriedades para investimentos	6	187	(1.604)
IPTU		-	(4)
Despesa de condomínio		(206)	(440)
Outras receitas/despesas com propriedade para investimentos		(255)	(415)
RESULTADO LÍQUIDO DE PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO		30.846	18.601
OUTROS ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA		(10.974)	(13.846)
Resultado de CRI	7	(10.974)	(13.846)
OUTROS ATIVOS FINANCEIROS		14.808	4.191
Rendas de aplicações em cotas de fundos de investimento		461	783
Resultado - venda SPEs (incorporação)	9	14.347	3.408
OUTRAS RECEITAS/DESPESAS		(1.218)	(1.569)
Taxa de administração	13	(573)	(543)
Taxa de fiscalização da CVM		(30)	(20)
Despesa com assessoria técnica		(198)	(428)
Despesa de consultoria		(272)	(257)
Auditoria e custódia		(100)	(263)
Outras receitas/despesas		(45)	(58)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÌCIO		**33.462**	**7.377**
QUANTIDADE DE COTAS		341.894.476	332.094.476
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA – R$		0,10	0,02

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

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

Demonstrações das mutações no patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 **(Em milhares de reais)**

	Nota	Cotas subscritas	Cotas a integralizar	Amortização de cotas	Custos relacionados a emissão de cotas	Lucros acumulados	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021		200.000	(20.489)	(110.403)	(15)	58.763	127.856
Cotas incorporadas SKM FII (30 de setembro de 2022)	24	106.550	-	-	-	-	106.550
Cotas incorporadas BPG III FIM (31 de outubro de 2022)	24	101	-	-	-	-	101
Cotas integralizadas		-	11.013	-	-	-	11.013
Resultado do exercício		-	-	-	-	7.377	7.377
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		306.651	(9.476)	(110.403)	(15)	66.140	252.897
Cotas integralizadas		9.800	-	-	-	-	9.800
Resultado do exercício		-	-	-	-	33.462	33.462
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		316.451	(9.476)	(110.403)	(15)	99.602	296.159

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

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

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 **(Em milhares de reais)**

	2023	2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimento de Alugueis	18.565	17.389
Aplicação/Resgate de cotas de fundos de investimentos	30	9.939
Recebimento/Devolução de Caução	333	8
Pagamento de Taxas Condominiais	(268)	(530)
Pagamento de Tributos	(75)	(120)
Pagamento de Serviços de Manutenção	-	(218)
Pagamento da Taxa de Administração	(573)	(538)
Pagamento de Consultoria	(535)	(252)
Demais Pagamentos	(641)	(637)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	16.836	25.041
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Gastos com Propriedades para Investimento Acabadas	(429)	(1.297)
Ajuste de preço - venda de propriedade para investimento	(1.995)	(2.897)
Renda mínima garantida - venda de propriedade para investimento	-	(8.950)
Fundo de Despesa - Aquisição de Propriedades para Investimento	(50)	-
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	(2.474)	(13.144)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Juros e atualização monetária pagos sobre CRI	(23.896)	(22.854)
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	9.800	11.013
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	(14.096)	(11.841)
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	266	56
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO PERÍODO	217	161
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO PERÍODO	483	217

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

1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

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

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

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

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

2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

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

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador do Fundo para emissão e divulgação em 28 de março de 2024.

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

a. Títulos e valores mobiliários

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

b. Propriedades para investimento

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

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

c. Demonstração do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 (R1): Evidenciação e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

d. Apuração de resultados

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

e. Estimativa contábil

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

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

f. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

g. Resultado líquido por cota

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

h. Demonstração dos Fluxos de Caixa

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

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

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

i. Arrendamento

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

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, está composto pelos montantes descritos abaixo em cotas de fundos de investimentos, administrados pelo Itaú Unibanco S.A e Banco BTG Pactual S.A.

	31/12/2023	**31/12/2022**
Cotas de fundos de investimento		
Itau Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento	1.972	1.630
BKFD Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado	4.460	4.351
	6.432	**5.981**

5. ALUGUÉIS A RECEBER

Compreendem os aluguéis a receber relativos aos imóveis Cabreúva e Guarulhos. Em 31 de dezembro de 2023, os valores em aberto referem-se aos aluguéis de competência de dezembro de 2023, recebidos em janeiro de 2024 e aluguéis de competências anteriores, respectivamente.

Descrição	**31/12/2023**	**31/12/2022**
Aluguéis a vencer - Guarulhos	1.537	1.479
Aluguéis vencidos - Guarulhos	1.170	1.166
Aluguéis vencidos - Cabreúva	1.816	1.795
Aluguéis a receber	**4.523**	**4.440**

Os aluguéis são contabilizados conforme regime de competência. Nos exercícios findos 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**
Propriedades para investimento		
Receitas de aluguéis	18.787	18.105
Linearização de aluguel	222	(387)

6. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

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

Imóvel: Guarulhos
Endereço: Rua Estrela do Oeste, 124, Guarulhos - SP
Área: 59.351 m² de área privativa
Valor Contábil em 31 de dezembro de 2023: R$249.200 (2022 – R$236.200)

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

i. Atualização das propriedades para investimento

A CBRE Consultoria do Brasil Ltda., empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou para marcação a valor de mercado o imóvel de propriedade do Fundo na data-base dezembro 2023.

Os valores justos são baseados em valores de mercado e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

Para a avaliação da propriedade para investimento 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

Em 31 de dezembro de 2023, os fluxos de caixa futuros foram descontados a valor presente a taxa de 8,50% ao ano (2022: 8,00% a.a.) a qual representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente. E a taxa de cap rate utilizada foi de 8,00% ao ano (2022: 8,00% a.a.).

iv. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

Imóveis	Saldo em 31/12/2022	Demais capitalizações/ CAPEX	Linearização de aluguel	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2023
Guarulhos	236.200	668	222	12.110	249.200

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022:

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

7. OBRIGAÇÃO POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

A aquisição dos imóveis se deu da seguinte forma:

Cabreúva

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

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

Guarulhos

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o resultado com a atualização das CRIs deste empreendimento foi de R$ 10.974 (2022 – R$13.846).

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

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

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

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

- Diferença de spread – o Fundo assumiu a obrigação de efetuar o pagamento de valor equivalente a 1,75% ao ano dos juros que correspondem a Remuneração CRI. Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo não havia saldo de a pagar na rubrica "Ajuste de preço - cessão de propriedade para investimento" no Balanço Patrimonial (2022: R$ 2.182). No exercício de 31 de dezembro de 2023, o Fundo registrou resultado negativo de R$187 (2022: R$2) referente ao spread.
- Renda Mínima Garantida e encargos – ficou acordado que o Fundo garantirá ao cessionário um retorno mínimo de receita da área não locada, no valor equivalente a R$18,00/m² (dezoito reais por metro quadrado) de área não locada, acrescido das despesas ordinárias de condomínio e IPTU. Tal valor obrigação será corrigida pela variação do índice IGP-M/FGV e será devido pelo prazo máximo de 18 meses. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não possui saldo a pagar no Balanço Patrimonial. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo não registrou resultado referente à Renda Mínima Garantida e encargos (2022: R$ 1.601).

9. VALORES A RECEBER – VENDA SPEs

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

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

Atualização valor a receber	258	14.088
Valor a receber em 31/12/2023	**104.951**	**19.353**

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

10. GERENCIAMENTO DE RISCOS

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

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

a. Riscos relacionados à liquidez

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

b. Riscos relativos à rentabilidade do investimento

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

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

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

c. Risco relativo à concentração e pulverização

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

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

d. Não existência de garantia de eliminação de riscos

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

e. Risco de desapropriação

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

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

f. Risco de sinistro

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

g. Risco de concentração da carteira

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

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

h. Riscos tributários

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

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

i. Riscos de crédito

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

j. Risco de Vacância

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

k. Risco de revisão judicial dos contratos de locação

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

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

l. Risco de desvalorização dos Imóveis

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

m. Risco de alteração da legislação aplicável à locação

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

n. Risco de diluição

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

o. Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação dos Imóveis.

p. Risco das contingências ambientais

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

11. EMISSÕES, RESGATES E AMORTIZAÇÕES DE COTAS

a. Emissões

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

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

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

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

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

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

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

Em 03 de maio de 2023, o Fundo realizou a emissão de cotas em série única, no montante de R$ 2.300, o que corresponde a emissões de 2.300.000,00 novas cotas.

Em 16 de agosto de 2023, o Fundo realizou a emissão de cotas em série única, no montante de R$ 2.500, o que corresponde a emissões de 2.500.000,00 novas cotas.

Em 31 de outubro de 2023, o Fundo realizou a emissão de cotas em série única, no montante de R$ 1.000, o que corresponde a emissões de 1.000.000,00 novas cotas.

Em 15 de dezembro de 2023, o Fundo realizou a emissão de cotas em série única, no montante de R$ 4.000, o que corresponde a emissões de 4.000.000,00 novas cotas.

Até 31 de dezembro de 2023, os cotistas haviam contribuído para o Fundo o montante de R$190.524, equivalente a 96,91% do capital subscrito na primeira emissão de cotas, sendo R$15 os custos diretamente relacionados à emissão das cotas, ocorridas em 2018.

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui 341.894.475,74 cotas pelo montante subscrito de R$ 316.451 e R$306.975 integralizado.

b. Resgates

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

c. Amortizações

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o fundo não realizou pagamento de amortização de cotas.

12. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

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

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não apurou resultado para distribuição.

13. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E ENCARGOS

a. Taxas de administração e custódia

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

Durante o exercício de 31 de dezembro de 2023, o Administrador fez jus a R$ 573 referente taxa de administração (2021: R$ 543).

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

Durante o exercício de 31 de dezembro de 2023, o Administrador fez jus a R$ 64 referente taxa de custódia (2022: R$ 60).

b. Taxas de performance, ingresso e saída

O Administrador não faz jus a qualquer taxa de performance.

c. Demais encargos

	31/12/2023		31/12/2022	
	R$ mil	**%**	**R$ mil**	**%**
Taxa de fiscalização da CVM	30	0,01%	20	0,01%
Despesa com assessoria técnica	198	0,07%	428	0,26%
Despesa de consultoria	272	0,10%	257	0,16%
Auditoria	36	0,01%	203	0,12%
Outras receitas/despesas	45	0,02%	58	0,04%
Total	**581**	**0,22%**	**966**	**0,59%**

14. EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

A variação no valor da cota e rentabilidade do Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 foi a seguinte:

Exercícios findos em	Valor da cota R$	PL médio (R$)	Rentabilidade da cota (%)
31 de dezembro de 2023	0,8662	269.929	13,75
31 de dezembro de 2022	0,7615	163.908	6,92
31 de dezembro de 2021	0,7122	194.160	34,00

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

15. OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a. Disponibilidade

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 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$ 119 (2022: R$ 65), se encontra apresentado na rubrica "Bancos" do Balanço Patrimonial.

b. Despesas com partes relacionadas

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo apropriou remuneração ao Administrador, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 13. O total da despesa e o passivo seguem abaixo:

	31/12/2023	**31/12/2022**
Taxa de administração – exigibilidades	48	48
Taxa de administração – resultado	573	543
Taxa de custódia – exigibilidades	5	5
Taxa de custódia - resultado	64	60

16. TRIBUTAÇÃO

a) Fundo

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

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

b) Cotista

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

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

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

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

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

17. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

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

18. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

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

19. DEMANDAS JUDICIAIS

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

20. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

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

O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

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

Em atendimento à Instrução CVM nº 162, registra-se que o Fundo, durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

22. DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

Conforme mencionado na Nota 3c, o Fundo aplica o CPC 40 (R1) e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para aplicações financeiras e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo.

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

Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Aplicações Financeiras	-	6.432	-	6.432
Propriedades para investimento	-	-	249.200	249.200
Total do ativo	-	**6.432**	**249.200**	**255.632**

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

Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Aplicações Financeiras	-	5.981	-	5.981
Propriedades para investimento	-	-	236.200	236.200
Total do ativo	-	**5.981**	**236.200**	**242.181**

23. 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 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, a serem pagas em 29 de dezembro de 2023, 31 de janeiro de 2024, 29 de fevereiro de 2024 e 29 de março de 2024; (ii) na segunda, com o pagamento do imposto sobre os rendimentos apurados de 1º de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023, com retenção no final de maio de 2024 e o recolhimento em 5 de junho de 2024.

24. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

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

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

Valores a receber	106.550
Patrimônio líquido	106.550

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

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

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

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

Cotas de fundos	101
Patrimônio líquido	101

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

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

25. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

***

Rodrigo de Godoy
Diretor

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