Outlet Santa Maria Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ 52.241.939/0001-41)

Demonstrações contábeis acompanhadas do Relatório do Auditor Independente

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

Outlet Santa Maria Fundo de Investimento Imobiliário

Índice

	Página
Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis	11

Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Aos:
Cotistas e Administrador do
Outlet Santa Maria Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado por Vórtx DTVM Ltda.)
São Paulo - SP

Abstenção de opinião sobre o desempenho das operações e os fluxos de caixa

Fomos contratados para examinar as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do **Outlet Santa Maria Fundo de Investimento Imobiliário** ("Fundo") referentes ao período de 28 de setembro (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos opinião sobre as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do Fundo referentes ao período de 28 de setembro a 31 de dezembro de 2023, pois, devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião sobre o desempenho das operações e os fluxos de caixa", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações contábeis.

Opinião sobre a posição patrimonial e financeira

Examinamos o balanço patrimonial do Fundo em 31 de dezembro de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, o balanço patrimonial acima referido apresenta adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para abstenção de opinião sobre o desempenho das operações e os fluxos de caixa

O lucro líquido do período no valor de R$ 1.557 mil é composto, substancialmente, pelo efeito do reconhecimento do resultado com investimento em SPEs – valor justo no valor de R$ 1.652 mil. Esse resultado reconhecido pelo Fundo está vinculado à integralização de cotas pelos cotistas, a qual ocorreu por meio de cessão de ativos, relativos as cotas da empresa OSM Gestão e Empreendimentos Ltda., avaliados ao valor justo por meio de laudo de avaliação. Até a conclusão de nossos exames, não nos foi possível concluir sobre determinadas premissas existentes no laudo de avaliação de modo que, ficamos impossibilitados de obter evidências de auditoria, apropriadas e suficientes, sobre a adequação do referido valor reconhecido na demonstração do resultado.

Base para opinião sobre a posição patrimonial e financeira

Nossa auditoria do balanço patrimonial 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 do balanço patrimonial”. Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, 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 sobre a posição patrimonial e financeira.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do balanço patrimonial. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria do balanço patrimonial e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimento em participação societária avaliado ao valor justo

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2023 o Fundo detém 100% de participação no capital da empresa OSM Gestão e Empreendimentos Ltda. (“SPE”), avaliadas ao valor justo, em virtude de a SPE possuir propriedade para investimento.

Para determinação do valor justo, a Administração do Fundo utiliza laudo de avaliação elaborado por avaliador independente, o qual considera a avaliação do valor justo da propriedade para investimento, bem como a avaliação do valor justo dos demais ativos e passivos registrados na SPE.

Considerando a relevância do investimento em participação societária em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, bem com a complexidade existente inerente ao processo de mensuração do valor justo, em decorrência do uso de premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização, consideramos este assunto como o principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem na: (i) avaliação sobre o método de avaliação adotado pelo avaliador, considerando as características da propriedade para investimento da SPE; (ii) revisão da metodologia de avaliação e modelos financeiros utilizados, observando se estes estão de acordo com as metodologias de avaliação e práticas de mercado; (iii) avaliação da razoabilidade das premissas utilizadas pelo avaliador; (iv) revisão da acuracidade matemática dos dados existentes no laudo de avaliação e planilhas suportes; e (v) análise de informações adicionais que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias utilizadas pelo avaliador. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria do desempenho das operações e os fluxos de caixa

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e emitir relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião sobre o desempenho das operações e os fluxos de caixa”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 28 de setembro a 31 de dezembro de 2023.

Responsabilidades do auditor pela auditoria do balanço patrimonial

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que o balanço patrimonial está livre 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 no referido balanço patrimonial.

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 do balanço patrimonial. Além disso:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante no balanço patrimonial, 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 sobre o balanço patrimonial. 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 do balanço patrimonial 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 relacionadas ao balanço patrimonial.
- 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 contábeis ou incluir modificação em nossa opinião sobre o balanço patrimonial, 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 do balanço patrimonial, inclusive as divulgações e se o balanço patrimonial representa as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração 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.

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

São Paulo, 02 de abril de 2024.



Anderson Marques Yoshimura
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-030.002/O-7

Outlet Santa Maria Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 52.241.939/0001-41
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de Reais - R$)

			2023	
Ativo	**Espécie / forma**	**Quantidade**	**Valor justo**	**% sobre o patrimônio líquido**
Circulante			**693**	**3,28**
Caixa e equivalentes de caixa (nota 4)			**693**	**3,28**
Disponibilidades			**693**	**3,28**
Beyond Soberano F.I.C. F.I.R.F. Referenciado DI	Cotas	659.497	693	3,28
Não circulante			**20.452**	**96,83**
Ativos financeiros de natureza imobiliária			**20.452**	**96,83**
Investimentos em SPEs (nota 5)			**20.452**	**96,83**
OSM Gestão e Empreendimentos Ltda.	SPE	15.300.000	15.452	73,16
Aditamento para Futuro Aumento de Capital	AFAC	5.000.000	5.000	23,67
Total do ativo			**21.145**	**100,11**
Passivo				
Circulante			**24**	**0,11**
Taxa de escrituração			2	0,01
Valores a pagar à sociedade administradora (*)			10	0,04
Taxa de gestão (*)			12	0,06
Patrimônio líquido (nota 8)			**21.121**	**100,00**
Total do passivo e do patrimônio líquido			**21.145**	**100,11**

(*) Operações realizadas com partes relacionadas (nota explicativa nº 14)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Outlet Santa Maria Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 52.241.939/0001-41
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do resultado
Para o período de 28 de setembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de Reais - R$, exceto o lucro por cota)

Composição do resultado líquido do período	**28/09/2023 a 31/12/2023**
Receitas	**1.668**
Resultado com ativos de natureza imobiliária	**1.652**
Resultado com investimento em SPEs - valor justo	1.652
Resultado com ativos de natureza não imobiliária	**16**
Resultado com cotas de fundos de investimento - natureza não imobiliária	16
Despesas	**(111)**
Despesas de serviços técnicos especializados	**(24)**
Despesa de auditoria e custódia	(13)
Despesa de escrituração	(6)
Despesa de serviços de avaliação	(5)
Despesas da Administração (nota 13)	**(78)**
Administração	(41)
Gestão	(37)
Demais despesas	**(9)**
Despesas com cartório	(2)
Despesa de registro da B3 S.A.	(3)
Taxa ANBIMA	(4)
Resultado líquido do período	**1.557**
Quantidade de cotas (nota 8)	*19.600*
Lucro por cota - valor em R$	*79,44*

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Outlet Santa Maria Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 52.241.939/0001-41
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para o período de 28 de setembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de Reais - R$)

	Capital Social	Lucros acumulados	Patrimônio líquido
28 de setembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo)	**-**	**-**	**-**
Cotas emitidas	19.600	-	19.600
Custo de emissão de cotas	(36)	-	(36)
Resultado líquido do período	-	1.557	1.557
31 de dezembro de 2023	**19.564**	**1.557**	**21.121**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Outlet Santa Maria Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 52.241.939/0001-41
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Para o período de 28 de setembro (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de Reais - R$)

	28/09/2023 a 31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Pagamentos de despesas com:	
(+) Resultado com cotas de fundos equivalentes de caixa	16
(-) Pagamento de auditoria externa	(13)
(-) Pagamento de taxa Anbima	(4)
(-) Pagamento de serviços técnicos especializados	(5)
(-) Pagamento de escrituração	(4)
(-) Pagamento de taxa B3	(3)
(-) Pagamento de cartório	(2)
(-) Pagamento de taxa de administração e de gestão	(56)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(71)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
(-) Aplicação em SPEs	(5.000)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(5.000)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Aplicação de cotistas	5.800
Custo de emissão de cotas	(36)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**5.764**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**693**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	693
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**693**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

O Outlet Santa Maria Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi constituído em 19 de setembro de 2023 e iniciou suas atividades em 29 de setembro de 2023, sob a forma de condomínio fechado e com prazo indeterminado de duração. Destina-se a receber aplicações de investidores em geral, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

O Fundo tem como objetivo de investimento proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, por meio de:

(a) Aquisição de participações em sociedades que tenham por objeto o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral ("SPE") cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs;
(b) Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário na modalidade desenvolvimento (em conjunto, "Ativos Imobiliários"); e
(c) Aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos Ativos Imobiliários do Fundo (cotas de fundos, participações societárias ou imóveis).

O Fundo terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados do encerramento de cada oferta de cotas, para realizar os investimentos nos ativos previstos no Artigo 8º do regulamento do Fundo.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora") e a gestão da carteira é realizada Patagônia Capital Gestora de Recursos Ltda. ("Gestora").

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 02 de abril de 2024, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

b) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

c) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

d) Caixa e equivalentes de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Cotas de fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do período na rubrica "Resultado com cotas de fundo de investimento".

e) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Títulos e valores mobiliários

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

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

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

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

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

(ii) Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em sociedades de propósito específico são avaliados pelo valor justo através de laudo de avaliação. Sendo que a valorização e/ou desvalorização estão apresentadas em "Resultado com investimento em SPEs - valor justo".

f) Demonstração dos fluxos de caixa

Para fins da demonstração dos fluxos de caixa o Fundo utiliza o método direto.

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata, conforme especificado no item "d".

g) Lucro (Prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota no período é calculado por meio na divisão do lucro (prejuízo), ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2023:

	2023		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Cotas de fundo de investimento (*)	1,054829	659.497	693
Total		**659.497**	**693**

(*) O investimento não possui prazo de carência para resgate e a conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

5. Investimentos em Sociedades de Propósito Específico ("SPEs")

a) Participações Societárias

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui os seguintes investimentos em SPEs:

Investimentos	Saldo em 28/09/2023	Integralização em Ativos	AFAC (*)	Valor Justo	Saldo em 31/12/2023
OSM Gestão e Empreendimentos Ltda.	-	13.800	5.000	1.652	20.452

(*) Adiantamento para futuro aumento de capital

No período de 28 de setembro a 31 de dezembro de 2023, o Fundo recebeu 20.300.000 ações da OSM Gestão e Empreendimentos Ltda. pelo valor de R$ 13.800 mediante a integralização de cotas em ativos e, realizou adiantamento para futuro aumento de capital no montante de R$5.000.

b) OSM Gestão e Empreendimentos Ltda.

A empresa OSM Gestao e Empreendimentos Ltda. ("SPE"), inscrita sob o CNPJ nº 48.244.234/0001-00 foi fundada em 10 de outubro de 2022, na cidade Cravinhos, no estado São Paulo. Sua atividade principal, conforme a Receita Federal, consiste em Aluguel de imóveis próprios. O Fundo detém 100% das ações da SPE.

A SPE adquiriu Gleba de terras com área de 12,1573 há e suas benfeitorias, situadas na Rodovia Anhanguera (BR 050), KM 299, denominada "Fazenda Santa Maria Gleba 02" na cidade de Cravinhos - SP, cadastradas sob a matrícula nº 24.224, no Oficial de Registro de Imóveis de Cravinhos - SP.

A unidade é um terreno localizado em área rural contendo construções de galpões em andamento. Para fins de avaliação, foi considerado um percentual de conclusão de 65%.

c) Ajuste a valor justo

Em 31 de dezembro de 2023, a mensuração do valor justo da companhia investida OSM Gestão e Empreendimentos Ltda. foi elaborada pela UHY Bendoraytes & Cia., empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional, a qual avaliou o valor de mercado da propriedade do Fundo na data base.

Para avaliação da SPE, foram consideradas as contas do ativo circulante, passivo circulante e passivo não-circulante, demonstradas no balancete de dezembro de 2023, bem como o valor justo do ativo imobiliário apresentado no laudo de avaliação do qual a SPE é única possuidora.

Para estimativa do valor do terreno, foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor do imóvel é obtido pela comparação direta com outros imóveis situados na mesma região e semelhantes ao projeto, como se o projeto estivesse finalizado.

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui 15.300.000 ações da OSM Gestão e Empreendimentos Ltda., correspondentes a 100% do seu capital social, avaliados ao valor justo de R$15.452.

6. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas 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.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundo de investimento Renda Fixa	693	-	-	693
Investimento em SPEs - valor justo	-	-	20.452	20.452
Total do ativo:	**693**	**-**	**20.452**	**21.145**

7. Instrumentos financeiros derivativos

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

No período de 28 de setembro a 31 de dezembro de 2023, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

8. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas e escritural, as quais assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 19.600,00 cotas, cujo valor unitário é de R$ 1.077,61501, totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo o montante de R$ 21.121.

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo no período de 28 de setembro a 31 de dezembro de 2023:

Período	Valor da cota (*)	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Período de 28 de setembro a 31 de dezembro de 2023	1.077,62	7,76	14.704

b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o período de 28 de setembro a 31 de dezembro de 2023:

		Rentabilidade			
	Valor da	Fundo		CDI	
Data	cota	Mensal	Acumulada	Mensal	Acumulada
		%	%	%	%
29/09/23	999,86	(0,01)	(0,01)	-	-
31/10/23	995,26	(0,46)	(0,47)	0,05	0,05
30/11/23	993,46	(0,18)	(0,65)	0,95	1,05
29/12/23	1.077,62	8,47	7,76	0,87	1,97

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

10. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Risco relacionados à realização de operações com derivativos: realização de operações no mercado de derivativos pelo Fundo poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, resultar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, inclusive perda total do capital investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que o Administrador e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

11. Emissão, resgate e amortização de cotas

(a) Emissão, subscrição e integralização

No âmbito da 1ª emissão de cotas, foram emitidas até 15 (quinze mil) cotas de série única, totalizando até R$ 15.000 (quinze milhões de reais).

Para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das cotas foi R$ 1 (mil reais) por cota, na data da primeira integralização. Após a primeira integralização de cotas, qualquer nova subscrição deverá considerar o valor da cota da data da efetiva disponibilização dos recursos.

Foi integralizado o montante de R$ 14.600 proveniente da primeira emissão de cotas supracitada.

Por proposta do administrador ou do gestor o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da 1ª Emissão, realizar novas emissões de cotas depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas cotas, quando realizada pelos cotistas em assembleia geral, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

O valor de cada nova cota deverá ser o menor número entre: (i) a média do preço de fechamento das cotas do Fundo no mercado secundário nos 90 dias imediatamente anteriores à data do comunicado do Fundo sobre a emissão das novas cotas objeto da oferta; e (ii) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas.

Na nova emissão, desde que autorizado expressamente na documentação da oferta em questão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do escriturador, conforme o caso.

No período de 28 de setembro a 31 de dezembro de 2023 houve a integralização referente a 1ª emissão de cotas no montante de R$ 14.600 representado por 14.600,00 cotas e referente a 2ª emissão de R$ 5.000 representado por 5.000,00.

(b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 5º, parágrafo 7º, item II da instrução CVM nº 175/22, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério do Administrador, mediante (i) a prévia recomendação do Gestor nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

No período de 28 de setembro a 31 de dezembro de 2023 não houve amortização e resgate de cotas.

(c) Negociação das cotas

As cotas objeto da nova oferta serão negociadas em mercado de bolsa operacionalizado pela B3, devendo obedecer a seus prazos e procedimentos.

12. Prestação de serviços e custódia

a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora" e "Custodiante").

b) Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela Patagônia Capital Gestora de Recursos Ltda. ("Gestora").

c) Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), os títulos privados e os instrumentos financeiros derivativos estão custodiados na B3 S.A., as cotas dos fundos de investimentos administrados pelo mesmo Administrador estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e as cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

13. Remuneração da administração

- **Taxa de Administração e Gestão**

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, distribuição e a escrituração da emissão e do resgate de cotas será devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 0,23% (vinte e três centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o mínimo mensal de R$22 (vinte e dois mil reais) A taxa de administração é paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente e tem seu provisionamento diário.

No período de 28 de setembro a 31 de dezembro de 2023, a despesa de taxa de administração registrada foi de R$41 e encontra-se apresentada na rubrica de "Despesa da Administração - Administração".

No período de 28 de setembro a 31 de dezembro de 2023, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R$37 e encontra-se apresentada na rubrica de "Despesa da Administração - Gestão".

- **Demais taxas**

Não será devido pelos cotistas, taxas de ingresso e/ou saída em razão de aplicações de recursos no Fundo e quando do resgate de suas cotas.

14. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	Patagônia Capital Gestora de Recursos Ltda
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

a) Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R$ 12. A despesa registrada no período a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.

b) Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R$ 10. A despesa registrada no período a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.

15. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99 e alterações posteriores:

(i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
(ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 14.754/23 alterou os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

(i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 30% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 30% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
(ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
(iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

16. Distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os lucros auferidos pelo Fundo poderão, a critério da administradora, observada orientação da gestora, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou ativos de liquidez, com base em recomendação apresentada pela gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

No período de 28 de setembro a 31 de dezembro o de 2023, o Fundo auferiu prejuízo caixa no montante de R$ 83, desta forma, não houve distribuição de resultados.

17. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 175/22:

(i) Mensalmente, até 15 duas após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I;
(ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflete o anexo 39-II;
(iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
   a) As demonstrações contábeis;
   b) O relatório do administrador;
   c) O relatório do auditor independente; e
   d) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V;
(iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
(v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
(vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no período auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra o Administrador do Fundo.

19. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no período auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela RSM Brasil Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

20. Alterações estatutárias

Não houve alterações estatutárias no período de 28 de setembro a 31 de dezembro de 2023.

21. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 com as alterações introduzidas pelas resoluções CVM Nº 181/23, 184/23, 187/23 e 200/24, 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 de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

* * *

Eric Hayashida
Diretor responsável

Karen Miyazaki
Contadora CRC – SP-262221/O-1