

Cosmic Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 41.081.336/0001-03
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Demonstrações financeiras em 31
de dezembro de 2023**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações dos resultados	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do Cosmic Fundo de Investimento Imobiliário

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Cosmic Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, 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 Cosmic Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Avaliação do valor justo das propriedades para investimento

Veja as Notas 3.3 e 9 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 634.167 mil, correspondente a 95,95% do patrimônio líquido do Fundo, que são mensuradas e registradas pelo valor justo com base no método de fluxo de caixa descontado para as propriedades que estão concluídas, os quais são preparados mediante estudo por consultores externos, de acordo com a estrutura de governança do Fundo, e que envolvem diversas premissas e elevado grau de julgamento, e com base no método comparativo direto de dados de mercado para as propriedades que estão em construção, onde são utilizadas informações comparáveis de mercado tais como terrenos em regiões semelhantes, custo médio do m² para venda, e que são preparados mediante estudo por consultores externos, de acordo com a estrutura de governança do Fundo, e que envolvem diversas premissas e elevado grau de julgamento. Devido ao fato da determinação do valor justo dessas propriedades para investimento estar sujeito a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e estimativas utilizadas teriam impacto sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • com auxílio dos nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação dos estudos do laudo com base no método de fluxo de caixa descontado, tais como taxa de desconto e taxa de capitalização; • com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do laudo com base no método comparativo direto de dados de mercado, tais como características específicas do imóvel situados na mesma região, custo médio do m² para venda; e • analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos e a metodologia aplicada; e • avaliamos as divulgações nas demonstrações financeiras do Fundo. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimentos, no tocante à sua valorização, assim como suas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Responsabilidades da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a 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 administração 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.

Responsabilidades dos auditores 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 obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos 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 manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

São Paulo, 15 de fevereiro de 2024

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 F SP



Willian Hideki Ishiba
Contador CRC 1SP-281835/O-2

Cosmic Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	5	70.339	10,64%	12.616	2,35%
Aluguéis a receber	6.1	5.236	0,79%	5.362	1,00%
Adiantamentos a fornecedores	7	2.361	0,36%	1.502	0,28%
Outros valores a receber		466	0,07%	-	0,00%
Outros créditos		300	0,05%	17	0,00%
		78.702	11,91%	19.497	3,63%
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	8	12.899	1,95%	-	0,00%
		12.899	1,95%	-	0,00%
Investimento					
Propriedades para Investimento	9	634.167	95,95%	520.924	97,03%
Total do ativo		725.768	109,81%	540.421	100,66%
Passivo	Nota	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	12	11.616	1,76%	3.059	0,57%
Impostos e contribuições a recolher		2	0,00%	1	0,00%
Taxa de administração	17	63	0,01%	62	0,01%
Auditória e custódia		8	0,00%	-	0,00%
Provisões e contas a pagar	10	122	0,02%	410	0,08%
Obrigações por aquisição de imóveis	11	47.122	7,13%	-	0,00%
Subscrição de capital a integralizar	8	5.899	0,89%	-	0,00%
		64.832	9,81%	3.532	0,66%
Total do Passivo		64.832	9,81%	3.532	0,66%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	13.1	628.664	95,12%	516.771	96,25%
Gastos com colocação de cotas		(135)	-0,02%	-	0,00%
Distribuição de rendimentos aos cotistas		(26.698)	-4,04%	(3.220)	-0,60%
Reserva de contingência		1.290	0,20%	161	0,03%
Reserva de lucros		57.815	8,75%	23.177	4,32%
Total do patrimônio líquido	13	660.936	100,00%	536.889	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		725.768	109,81%	540.421	100,66%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cosmic Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações dos resultados dos exercícios fidos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	15	22.455	6.340
Resultado de linearização	15	(194)	3.522
		22.261	9.862
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	9	11.295	31.133
		11.295	31.133
Despesas de tributos municipais e federais	16	-	(1)
Taxa de administração - Imóvel	16	(120)	(119)
		(120)	(120)
Resultado líquido de propriedades para investimento		33.436	40.875
Outros ativos financeiros			
Receitas de certificados de depósitos bancários (CDB)	5	2.445	582
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		-	3
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	16	(202)	(116)
		2.243	469
Despesas operacionais			
Despesa de consultoria	16	-	(525)
Despesas de auditoria e custódia	16	(162)	(154)
Despesas de emolumentos e cartórios	16	(1)	(17)
Taxa de administração	16 e 17	(741)	(693)
Taxa de fiscalização da CVM	16	(40)	(29)
Outras despesas (receitas) operacionais	16	(97)	(208)
		(1.041)	(1.626)
Lucro líquido do exercício		34.638	39.718
Quantidade de cotas em circulação		628.664	516.771
Lucro por cota - R\$		55,10	76,86
Valor patrimonial da cota - R\$		1.051,33	1.038,93

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cosmic Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais

	Notas	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Reserva de contingência	Distribuição de rendimentos aos cotistas	Reservas de lucros	Total
Em 31 de dezembro de 2021		226.771	-	-	-	(16.541)	210.230
Cotas de investimentos integralizadas	13.1	290.000	-	-	-	-	290.000
Lucro (prejuízo) líquido do exercício/período		-	-	-	-	39.718	39.718
Reserva de contingência	13.2	-	-	161	(161)	-	-
Rendimentos destinados no exercício	12	-	-	-	(3.059)	-	(3.059)
Em 31 de dezembro de 2022		516.771	-	161	(3.220)	23.177	536.889
Cotas de investimentos integralizadas	13.1	111.893	-	-	-	-	111.893
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	34.638	34.638
Gastos com colocação de cotas		-	(135)	-	-	-	(135)
Reserva de contingência	13.2	-	-	1.129	(1.129)	-	-
Rendimentos destinados no exercício	12	-	-	-	(22.349)	-	(22.349)
Em 31 de dezembro de 2023		628.664	(135)	1.290	(26.698)	57.815	660.936

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cosmic Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais

	31/12/2023	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	22.387	4.500
Rendimentos de outras rendas	-	3
Pagamento de adiantamento a fornecedores	(2.861)	(1.494)
Pagamento de despesas de consultoria	-	(525)
Pagamento de despesas de taxa de administração	(739)	(686)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(1)	(17)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(154)	(162)
Pagamento de taxa Bovespa	(13)	(25)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	(120)	(119)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(40)	(31)
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	-	(181)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(281)	(132)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(85)	(4)
Caixa líquido das atividades operacionais	18.093	1.127
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de ações de companhias fechadas (a)	(5.455)	-
Recebimento de receitas financeiras de cotas de fundo de renda fixa e CDB	2.243	582
Aquisições de propriedades para Investimento (b)	(55.124)	(279.337)
Caixa líquido das atividades de investimento	(58.336)	(278.755)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	111.893	290.000
Gastos com colocação e cotas	(135)	-
Rendimentos pagos	(13.792)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	97.966	290.000
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	57.723	12.372
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	12.616	244
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	70.339	12.616

(a) Em 2023, os valores apresentados na nota explicativa nº 8 inclui o efeito de R\$ 1.545 referente a aporte de capital integralizado em bens por transferência de créditos assumidos pelo Cosmic, relativos a custos preliminares da Companhia.

(b) Em 2023, os valores apresentados na nota explicativa nº 9 inclui o efeito de:

R\$ 47.122 referente a custos na aquisição do imóvel SP Infill, que ainda não foram pagos e que estão registrados na rubrica "Obrigação por aquisição de imóveis" no passivo circulante;
R\$ 114, referente a custos incrementais na benfeitoria de imóveis que ainda não foram pagos e que estão registrados na rubrica "Provisões e contas a pagar" no passivo circulante;

R\$ 412, referente a custos provisionados na rubrica "Provisões e contas a pagar" no passivo circulante em 2022, que foram pagos em 2023.

Em 2022, o valores apresentados a nota explicativa nº8 incluiu o efeito de R\$ 412, referente a custos que ainda não foram pagos e que estão e que estão registrados na rubrica "Provisões e contas a pagar" no passivo circulante

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

1 Contexto operacional

O Cosmic Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 472/08, pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 19 de Fevereiro de 2021 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 24 de agosto de 2021, início das atividades do Fundo.

O Fundo foi constituído sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 10 anos, e tem como objetivo aquisição de direitos reais de propriedades ou quaisquer outros direitos reais sobre Imóveis, aquisição de cotas, ações ou participações societárias em sociedades investidas, que, direta ou indiretamente por meio de uma ou mais subsidiárias, sejam titulares de direitos reais de propriedade ou quaisquer outros direitos reais sobre Imóveis.

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

O administrador do Fundo juntamente com o gestor avaliam periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

As cotas do Fundo não são negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo a Instrução CVM 516/2011, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 12 de fevereiro 2024.

3 Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

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

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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.

3.2 Instrumentos financeiros

a. Classificação dos instrumentos financeiros

- (i) Data de reconhecimento*
Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.
- (ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros*
A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.
- (iii) Classificação dos ativos e passivos financeiros para fins de mensuração*
Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais e para os quais os termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificados nessa categoria as rendas de aluguéis a receber proveniente das propriedades para investimento.

Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.
- (iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação*
Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Adiantamento a fornecedores: representam valores pagos para prospecção de novos empreendimentos, visando aumentar o portfólio da carteira do Fundo, com uma melhor rentabilidade no futuro para os cotistas, e por valores adiantados a fornecedores de obra para a aquisição de materiais e que são baixados mensalmente conforme a entrega do material é efetuada e a nota fiscal emitida.

Ações em companhias: representam participação sociedade de capital fechado, com os propósitos de desenvolvimentos imobiliários.

Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

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

Provisões e Contas a Pagar: referem-se a despesas administrativas previstas no regulamento ou acordos contratuais do Fundo e que possuem saldo a pagar em 31 de dezembro de 2023.

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

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.

(i) Mensuração dos ativos financeiros

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

(ii) Mensuração dos passivos financeiros

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

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

(iii) Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.3 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações originados de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

Receitas de locação de imóveis

As receitas de locação de imóveis são representadas substancialmente por galpões logísticos e são reconhecidas em função do momento em que os serviços são prestados, de acordo com o regime de competência.

A composição das receitas é formada por receitas de linearização, a qual segue os requisitos estabelecidos pelo CPC 06 – Operações de arrendamento mercantil (R2) para fins de reconhecimento das receitas de aluguel e contas a receber. Com base neste método as receitas são linearizadas de acordo com o período estabelecido nos contratos de locação.

3.6 Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI (“certificado de depósito interbancário”) com liquidez inferior a 90 dias.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

- (i) **Valor justo dos instrumentos financeiros:** o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa nº 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".
- (ii) **Valor justo das propriedades para investimento:** conforme descrito na nota explicativa nº 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa nº 9.
- (iii) **Provisões para perdas esperadas de crédito:** as provisões para perdas com contas a receber são mensuradas a um valor igual à perda de crédito esperada para a vida inteira do instrumento. Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, o Fundo considera informações razoáveis e passíveis de suporte que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica do Fundo, na avaliação de crédito e considera informações prospectivas. O Fundo presume que o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente se este estiver com mais de 90 dias de atraso, se tratar-se de cliente recorrente, todos os valores a receber são provisionados, vencidos e a vencer.

3.8 Resultado por cota

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

3.9 Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram efetuadas.

3.10 Ações em companhias

As ações em companhias são contabilizadas pelo respectivo valor justo, considerando-se o patrimônio líquido das companhias investidas à data de encerramento do exercício social. Quando aplicável, o patrimônio líquido contábil das companhias investidas é ajustado para refletir o valor justo das propriedades de investimento detidas por cada entidade considerando como tal o valor de aquisição da participação do Fundo, levando em consideração o estágio de conclusão da obra de cada um dos empreendimentos de cada investida.

4 Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 *Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo*

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

4.1.2 *Fatores macroeconômicos relevantes*

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

- a. Taxas de juros;
- b. Controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. Flutuações cambiais;
- d. Inflação;
- e. Liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. Política fiscal;
- g. Instabilidade social e política; e
- h. Outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

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

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 investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, 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.

4.1.4 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

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

4.1.5 Riscos jurídicos

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 atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

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

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

4.2.1 *Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo*

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

4.2.2 *Risco de desvalorização do imóvel*

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

4.2.3 *Riscos relativos às receitas mais relevantes*

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

- (i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- (ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento dos períodos revisionais as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “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”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador 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 poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

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

4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato 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 ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

4.3 Riscos relativos ao Fundo

4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

4.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a administradora e os coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

4.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (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.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) para não residentes.

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

4.3.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

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

5 Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo da conta “Banco conta movimento” no montante de R\$ 201 está representado por contas correntes no JP Morgan, (2022 - R\$ 197 representado por contas correntes na BRL Trust DTVM S.A).

As aplicações financeiras classificadas como equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2023 e 2022, são compostas pelas seguintes aplicações financeiras:

Certificados e depósitos bancários

Em 31 de dezembro de 2023, correspondem a certificado de depósitos bancários, de emissão do Banco JP Morgan no montante de R\$ 70.138 (2022 - R\$ 12.419), com vencimento entre fevereiro de 2024 até dezembro de 2024 (2022 – junho de 2023 até dezembro de 2023). Os certificados têm liquidez financeira diária e podem ser resgatadas a qualquer momento, pelo seu valor atualizado. O valor contábil dos títulos equivalia, aproximadamente, ao seu valor de mercado.

Emissor	Vencimento	Percentual	31/12/2023		31/12/2022	
			Valor	% sobre PL	Valor	% sobre PL
JP Morgan S.A.	Acima de 1 ano	97% do CDI	70.138	10,61%	12.419	2,35%

Em 31 de dezembro de 2023 foram apropriadas receitas financeiras no montante de R\$ 2.445 (2022 - R\$ 582), registradas na rubrica de “Receita de certificados de depósitos bancários (CDB)”.

6 Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2023 os valores que compõem o contas a receber R\$ 5.236 (2022 - R\$ 5.362), compreendem aluguéis vincendos relativos às áreas ocupadas mais os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência de aluguel do respectivo contrato.

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Receitas de Locação	1.908	1.840
Linearização de Receita	3.328	3.522
Total	5.236	5.362

Segue abaixo a análise do aging das receitas de locações:

	A Vencer	Vencidos		
		30-60 dias	61-90 dias	>90 dias
2023 - Total				
1.908	1.908	-	-	-
	A Vencer	Vencidos		
		30-60 dias	61-90 dias	>90 dias
2022 - Total				
1.840	1.840	-	-	-

6.2 Provisão para crédito de liquidação duvidosa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não possuía créditos vencidos a mais de 90 dias e, portanto, não possuía provisão para crédito de liquidação duvidosa.

7 Adiantamento a fornecedores

Em 31 de dezembro de 2023 os valores que compõem o adiantamento a fornecedores são R\$ 2.361 (2022 – R\$ 1.502).

Adiantamento por fornecedores referem-se aos desembolsos para prospecção de novos negócios realizados pelo Fundo.

8 Ações de companhias

As ações em companhias em 31 de dezembro de 2023 estão representadas por:

De carácter imobiliário	Quantidade de ações	Participação no capital social	Saldo em 31/12/2023
PLD Cajamar V (a)	2.890.181	5%	12.899
	2.890.181		12.899

- (a) O investimento na empresa PLD Cajamar V Empreendimentos Imobiliários S.A foi realizado pelo Fundo em novembro de 2023. Essa investida tem sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, 68 – Andar 8 Conj. 83, Vila Olímpia. A sociedade teve início em 10 de janeiro de 2023, com prazo de duração indeterminado e tem por objeto o desenvolvimento de galpões logísticos em um terreno em Caieiras - SP. A participação do Fundo nesta sociedade em 31 de dezembro de 2023 é de 5%, todavia o Acordo de Investimento para Desenvolvimento assinado entre as partes prevê que os aportes do Fundo para construção do empreendimento serão 100% dos custos incorridos para as obras. O acionista secundário entrou no investimento com o terreno, e a projeção é que, no final da obra, a participação do Fundo seja de 80%, e do acionista secundário de 20%.

O saldo contábil está sendo demonstrado conforme abaixo:

Saldo em 31 de dezembro de 2022	-
Aquisição de ações em companhias	7.000
Subscrição de capital a integralizar (*)	5.899
Saldo em 31 de dezembro de 2023	12.899

- (*) O saldo do balanço referente a subscrição e capital a integralizar são valores da investida PLD Cajamar V, que ainda não foi integralizado pelo Fundo.

A investida registra o seu terreno pelo custo de aquisição e/ou incorrido. Para o ano de 2023, o Fundo não realizará ajustes pelo valor justo do investimento, uma vez que o investimento foi adquirido de terceiro em novembro de 2023 e, portanto, o custo de aquisição reflete a melhor mensuração do valor justo.

9 Propriedades para investimento

Terrenos para desenvolvimentos de empreendimentos imobiliários:

Cajamar IV, localizado na avenida Dr. Antonio José Abdalla - Cajamar/SP. O projeto é referente a construção de um empreendimento logístico que contempla a construção de 5 galpões para fins de locação, área total de terreno de 1.238.636,94 m², no valor de R\$ 241.694 (2022 - R\$ 243.946).

Em 31 de dezembro de 2023, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield, datados de outubro de 2023, formalmente aprovados pela Administração em dezembro de 2023.

Para os anos de 2023 e 2022, o imóvel foi avaliado pelo método Market Approach, o valor aplicável ao terreno é definido considerando evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis similares recentemente vendidos/arrendados ou atualmente listados no mercado. Estas evidências de mercado são ajustadas por fatores (oferta/demanda, localização, características construtivas, características físicas etc.)

Imóveis acabados para renda:

Sinal Bandeirantes, localizado na avenida Tancredo Neves, 1401 - Saúde/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 5.988,00 m² e possui atualmente uma área bruta locável de 9.198,00 m², no valor de R\$ 72.587 (2022 - R\$ 68.262).

Sinal Diadema, localizado na avenida Fábio Eduardo Ramos Esquível, 999 - Diadema/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 7.148,85 m² e possui atualmente uma área bruta locável de 9.688,47 m², no valor de R\$ 44.806 (2022 - R\$ 42.431).

Sinal Mooca, localizado na rua Comendador Gil Pinheiro, 84-94-140 - Mooca/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 5.563,00 m² e possui atualmente uma área bruta locável de 7.056,00 m², no valor de R\$ 46.773 (2022 - R\$ 44.418).

Sinal Radial Leste, localizado na rua Almirante Brasil, 362 - São Paulo/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 5.063,00 m² e possui atualmente uma área bruta locável de 8.352,00 m², no valor de R\$ 53.883 (2022 - R\$ 51.071).

Sinal Santo Amaro, localizado na avenida João Dias, 1501 - Santo Amaro/SP. O empreendimento foi construído em um terreno de 8.322,00 m² e possui atualmente uma área bruta locável de 8.319,40 m², no valor de R\$ 74.498 (2022 - R\$ 70.796).

SP Infill, localizado na Av. Marechal Deodoro, 2785 - São Bernardo do Campo. O empreendimento foi construído em um terreno de 66.866,00 m² e possui atualmente uma área bruta locável de 24.511,00 m², no valor de R\$ 99.927. Este imóvel não foi avaliado por laudo de avaliação, porque foi adquirido de terceiro em dezembro de 2023 e, portanto, o custo de aquisição reflete a melhor mensuração do valor justo.

Em 31 de dezembro de 2023, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield, datados de 20 de outubro de 2023, formalmente aprovados pela Administração em dezembro de 2023.

O valor justo foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

31/12/2023			
Empreendimento	Período de análise	Taxa de desconto (% a.a.)	Cap rate 10º ano (% a.a.)
Imóveis acabados para renda			
Sinal Bandeirantes	10 anos	8,25%	8,00%
Sinal Diadema	10 anos	8,25%	8,00%
Sinal Mooca	10 anos	8,25%	8,00%
Sinal Radial Leste	10 anos	8,25%	8,00%
Sinal Santo Amaro	10 anos	8,25%	8,00%

31/12/2022			
Empreendimento	Período de análise	Taxa de desconto (% a.a.)	Cap rate 10º ano (% a.a.)
Imóveis acabados para renda			
Sinal Bandeirantes	10 anos	8,25%	8,00%
Sinal Diadema	10 anos	8,25%	8,00%
Sinal Mooca	10 anos	8,25%	8,00%
Sinal Radial Leste	10 anos	8,25%	8,00%
Sinal Santo Amaro	10 anos	8,25%	8,00%

A Cushman & Wakefield ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Empreendimento	Valor de mercado em 31/12/2022	Aquisições	Custos incrementais	Ajustes ao valor justo	Valor de mercado em 31/12/2023
Cajamar IV (a)	243.946	-	1.405	(3.657)	241.694
Sinal Bandeirantes	68.262	-	70	4.255	72.587
Sinal Diadema	42.431	-	72	2.303	44.806
Sinal Mooca	44.418	-	217	2.138	46.773
Sinal Radial Leste	51.071	-	81	2.731	53.883
Sinal Santo Amaro	70.796	-	176	3.525	74.497
SP Infill	-	94.000	5.927	-	99.927
Total	520.924	94.000	7.948	11.295	634.167

- (a) A redução do ajuste a valor justo na propriedade Cajamar V foi impulsionada pela redução no percentual da taxa probabilidade de renovação do aluguel, de 75% para 50%, de o que ocasionou a redução dos fluxos de caixa descontados, utilizados na avaliação pelo valor justo.

Empreendimento	Valor de mercado em 31/12/2021	Aquisições	Custos incrementais	Ajustes ao valor justo	Valor de mercado em 31/12/2022
Cajamar IV	210.042	-	1.728	32.176	243.946
Sinal Bandeirantes	-	67.840	636	(214)	68.262
Sinal Diadema	-	42.200	592	(361)	42.431
Sinal Mooca	-	44.202	570	(354)	44.418
Sinal Radial Leste	-	50.880	573	(382)	51.071
Sinal Santo Amaro	-	69.961	567	268	70.796
Total	210.042	275.083	4.666	31.133	520.924

10 Provisões e contas a pagar

Em 31 de dezembro de 2023 os valores que compõem as provisões e contas a pagar são R\$ 122 (2022 - R\$ 410) e referem-se as obrigações com fornecedores de matéria prima e mão de obra destinadas aos desenvolvimentos imobiliários realizados pelo Fundo.

11 Obrigação por aquisição de imóveis

Em 31 de dezembro de 2023 os valores que compõem as provisões e contas a pagar são R\$ 47.122 referem-se as obrigações para a aquisição do imóvel SP Infill, mencionado na nota explicativa nº 9.

12 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido em um determinado período é distribuído aos cotistas, podendo o referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	31/12/2023	31/12/2022
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	34.638	39.718
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(11.295)	(31.133)
Aluguéis a receber	126	(5.362)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	9	(3)
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	23.478	3.220
Constituição de reserva de contingência	(1.129)	(161)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(1.129)	(161)
Rendimentos apropriados	22.349	3.059
Rendimentos a distribuir	(11.616)	(3.059)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	3.059	-
Retenção de rendimentos 1º semestre (*)	10.733	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	13.792	-
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	95%	95%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(1.129)	(160)

Em 31 de dezembro de 2023, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no período (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R\$ 21,94.

13 Patrimônio líquido

13.1 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2023 o capital do Fundo é composto de 628.664 cotas com valor de R\$ 1.051,33 cada, totalizando R\$ 660.936 (2022 – 516.771 cotas, pelo valor unitário de R\$ 1.038,93, totalizando um patrimônio líquido de R\$ 536.889).

No exercício em findo 31 de dezembro de 2023, houve a integralização de 111.893 cotas (mil reais por cada cota subscrita), originadas da emissão de cotas realizadas em 30 de janeiro de 2023 (2.600 cotas), 27 de julho de 2023 (9.123 cotas) e 21 de dezembro de 2023 (100.170 cotas).

No exercício em findo 31 de dezembro de 2022, houve a integralização de 290.000 cotas (mil reais por cada cota subscrita), originadas da emissão de cotas realizadas em 24 de março de 2022 (3.000 cotas), 02 de junho de 2022 (77.000 cotas), 08 de julho de 2022 (140.000 cotas) e 14 de setembro de 2022 (70.000 cotas).

13.2 Reserva de contingência

A Reserva de Contingência tem como objetivo arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da Reserva de Contingência não poderá exceder a 1% do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite previsto. Durante o exercício de 2023 houve constituição de reserva de contingência no valor de R\$ 1.129 (2022 - R\$ 161). Em 31 de dezembro de 2023, a reserva de contingência totaliza R\$ 1.290 (2022 - R\$ 161).

14 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do fundo calculada considerando-se o resultado do exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no exercício foi positivo em 5,34% (2022 - positivo em 7,94%).

15 Receita de aluguéis

Em 31 de dezembro de 2023 compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na nota explicativa nº 9, no valor de R\$ 22.455 (2022 - R\$ 6.340). As unidades de locações dos empreendimentos, são galpões logísticos, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos, carências concedidas e linearização. Em 31 de dezembro de 2023, os ajustes de linearização decorrentes dos prazos de carência de aluguel do respectivo contrato totalizam R\$ (194) (2022 - R\$ 3.522).

16 Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesa de administração - Imóvel	120	0,02%	119	0,03%
Despesas de auditoria e custódia	162	0,03%	154	0,04%
Despesas de emolumentos e cartórios	1	0,00%	17	0,00%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	202	0,04%	116	0,03%
Taxa de administração - Fundo	741	0,13%	693	0,20%
Taxa de fiscalização da CVM	40	0,01%	29	0,01%
Despesa de consultoria (a)	-	0,00%	525	0,15%
Despesas tributárias	-	0,00%	1	0,00%
Outras despesas (receitas) operacionais	97	0,02%	208	0,06%
	1.363	0,25%	1.862	0,52%

- (a) Em 2022, o montante de R\$ 525 refere-se a custos de consultoria na prospecção de novos terrenos, cuja aquisição foi descontinuada.

Para 31 de dezembro de 2023, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício no valor de R\$ 558.327 (2022 - R\$ 353.699).

17 Encargos e taxa de administração

O Administrador fará jus a uma taxa de administração em montante equivalente a R\$ 62 por mês (“Taxa de Administração”) valor este que será atualizado anualmente, a partir da data da 1ª integralização de cotas, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

A taxa de administração compreende, além da remuneração devida ao administrador, a remuneração para os seguintes prestadores de serviços do Fundo: o gestor e o custodiante.

Considerando-se que o Fundo permite o investimento em ativos financeiros, incluindo investimentos em veículos que podem cobrar taxa de administração, a taxa de administração não contempla nenhuma taxa de administração cobrada sobre tais investimentos pelo Fundo e essas taxas de administração cobradas sobre tais investimentos serão arcadas pelo Fundo e não devem ser deduzidas da taxa de administração.

Em 31 de dezembro de 2023 foi apropriado a despesa com Taxa de Administração no valor de R\$ 741 (2022 – R\$ 693). O saldo em aberto na data de 31 de dezembro de 2023 registrado na rubrica “Taxa de Administração” no passivo é de R\$ 63 (2022- R\$ 62).

18 Tributação

Os Fundos de investimentos imobiliários, conforme legislação em vigor, deverão distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados pelo regime de competência, ajustado pelo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

De acordo com a referida instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte

e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Conforme o art.36 da Instrução Normativa RFB nº 1585, emitida pela Receita Federal em 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos Fundos, de investimentos imobiliários, em aplicações financeiras de renda fixa ou renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas exceto os rendimentos obtidos por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Investidores estrangeiros

Os rendimentos pagos à cotistas residentes e domiciliados em países considerados não paraíso fiscal são tributados em 15% e para os residentes e domiciliados em países considerados como paraíso fiscal são tributados em 20%, conforme Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015.

19 Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais contra o Fundo.

20 Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria Administradora.

21 Partes relacionadas

A administradora do Fundo BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, assinou em 23 de agosto de 2021, contrato de prestação de serviços de administração do Fundo. A remuneração pela prestação dos serviços é de R\$ 62 ao mês. Em 31 de dezembro de 2023, a despesa de taxa de administração foi de R\$ 741 (2022 – R\$ 693).

22 Demonstrativo ao valor justo

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

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas

para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

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
Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado				
Certificado de depósito bancário	-	70.138	-	70.138
Propriedades para investimento	-	-	634.167	634.167
Ações em companhias	-	-	12.899	12.899
Total do ativo	-	70.138	647.066	717.204

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
Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado				
Certificado de depósito bancário	-	12.419	-	12.419
Propriedades para investimento	-	-	520.924	520.924
Total do ativo	-	12.419	520.924	533.343

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento está demonstrada na nota explicativa nº 9 “Propriedades para investimento”.

23 Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas do Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, no endereço eletrônico www.brtrust.com.br, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (B3).

24 Outros assuntos

Auditoria

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), editou no dia 03 de dezembro de 2022 a Resolução CVM 175, a qual 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. A Resolução entrará em vigor em 2 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 1 de abril de 2024 e para os demais fundos, e revogará as atuais Instruções CVM 555, CVM 356, CVM 444, CVM 472 e CVM 578.

25 Eventos subsequentes

O valor de R\$ 47.000 referente as obrigações para a aquisição do imóvel SP Infill, que compõe o saldo a pagar mencionado na nota explicativa nº 11 em 31 de dezembro de 2023 foi integralmente liquidado em 05 de janeiro de 2024.

O valor de R\$ 11.616 referente a rendimentos a distribuir, mencionado na nota explicativa nº 12 em 31 de dezembro de 2023 foi liquidado em janeiro de 2024.

Em fevereiro de 2024 o Fundo realizou o pagamento da primeira parcela para aquisição de um ativo, no montante de R\$ 100.000. É esperado que a conclusão da aquisição ocorra durante ano de 2024.

* * *

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável