

Kumo Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 41.978.168/0001-53

Demonstrações Financeiras Referentes ao Período de 18 de Agosto de 2021 (Data de Início das Atividades do Fundo) a 31 de Dezembro de 2021 e Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e à Administração do
Kumo Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Kumo Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 18 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 18 de agosto de 2021 a 31 de dezembro de 2021, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários regulamentados pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Mensuração do valor justo da propriedade para investimento

Conforme nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2021 o Fundo investia em companhia fechada de propósito específico que detinha imóvel classificado como propriedade para investimento que é avaliado ao valor justo por meio de laudo de avaliação elaborado por avaliador externo especializado. A mensuração do valor justo da propriedade para investimento do Fundo é relevante no contexto das demonstrações financeiras, devido a magnitude do saldo e por envolver técnicas de avaliação, premissas e elevado nível de julgamento por parte da Administradora. Dessa forma, consideramos esse assunto como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria?

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) entendimento do processo adotado pela Administradora do Fundo na revisão e aprovação do laudo de avaliação econômico para a mensuração do valor justo da propriedade para investimento, preparado por avaliador externo; (ii) análise pelos nossos especialistas em finanças corporativas da razoabilidade da metodologia empregada, incluindo análises da adequação do método de fluxo de caixa descontado e a taxa de desconto nele utilizada, além da acurácia dos cálculos matemáticos; (iii) análise da razoabilidade das principais premissas adotadas, como taxa de capitalização e de projeção das receitas e despesas; e (iv) análise da adequação das divulgações efetuados nas demonstrações financeiras do Fundo.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados e nos resultados obtidos, consideramos que as principais premissas e critérios considerados no laudo de avaliação econômica, elaborado por especialista externo e aprovado pela Administradora do Fundo, são razoáveis para suportar a mensuração do valor justo da propriedade para investimento do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.

Responsabilidades da Administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

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

Comunicamo-nos com a Administração, 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 administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período 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, 31 de março de 2022



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8



Victor Vinicius Zanetin Zavagli
Contador
CRC nº 1 SP 289692/O-4

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

Balço patrimonial do período de 18 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2021
Em milhares de reais

Ativo	Nota	Quantidades	31/12/2021	% PL
Circulante				
Caixas e equivalentes de caixa		8.394	428	0,17%
Disponibilidades		-	1	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	5	8.394	427	0,17%
Despesas antecipadas			1	0,00%
Anbima			1	0,00%
Não circulante				
Títulos de renda variável				
Ações de companhias fechadas	6	1.569.820.540	248.377	99,84%
Brasia Properties Investimentos Imobiliários S.A.		1.569.820.540	248.377	99,84%
Total do ativo			248.806	100,01%
Passivo				
	Nota		31/12/2021	% PL
Circulante				
Outras obrigações			37	0,01%
Taxa de administração e gestão	7		20	0,01%
Auditoria			17	0,00%
Total do passivo			37	0,01%
Patrimônio líquido	10			
Cotas integralizadas			237.970	95,66%
Reserva de lucros			10.799	4,34%
Total do patrimônio líquido			248.769	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido			248.806	100,01%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Kumo - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Demonstração do resultado do período de 18 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo)
à 31 de dezembro de 2021

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

<u>Ações de companhias fechadas</u>		112
Dividendos	6	112
<u>Outros ativos financeiros</u>		2
Rendimentos com cotas de fundo de renda fixa	5	2
<u>Despesas operacionais</u>		(169)
Taxa de administração e gestão	7, 12 e 16	(134)
Outras despesas operacionais	12	(35)
<u>Receitas (despesas) financeiras</u>		10.854
Ações ao valor justo	6	10.854
<u>Resultado do período</u>		10.799
<u>Quantidade de cotas em circulação</u>		2.398.605,487
<u>Lucro por cota - R\$</u>		4,50
<u>Valor patrimonial da cota - R\$</u>		103,714

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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

Demonstração da mutação do patrimônio líquido do período de 18 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reservas de lucros</u>	<u>Patrimônio líquido</u>
Saldo em 18 de agosto de 2021		-	-	-
Resultado do período		-	10.799	10.799
Emissões de cotas		237.970	-	237.970
Saldo em 31 de dezembro de 2021	10	<u>237.970</u>	<u>10.799</u>	<u>248.769</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período de 18 de agosto de 2021 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2021

Em milhares de reais

Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Rendimento com cotas de fundo de renda fixa	2
Recebimento de dividendos	112
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(114)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(19)
<u>Caixa líquido das atividades operacionais</u>	<u>(19)</u>
Integralizações capital social investida	(36.000)
<u>Caixa líquido das atividades de investimento</u>	<u>(36.000)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	
Cotas integralizadas	36.387
<u>Caixa líquido das atividades de financiamentos</u>	<u>36.387</u>
<u>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</u>	<u>368</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do período (caixa incorporado)	60
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	<u>428</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Kumo - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 41.978.168/0001-53)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 18 de agosto de 2021 a 31 de dezembro de 2021

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

1. Contexto operacional

O Kumo - 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 16 de abril de 2021 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 18 de agosto de 2021 (data na qual o Fundo captou recursos originados em cisão, conforme detalhada em nota de alteração estatutária), e é composto inicialmente por imóveis alvo cuja originação, modernização (*retrofit*) e locação foram realizados exclusivamente pela Barzel Properties Gestora de Recursos Ltda. ("Barzel").

As cotas do Fundo podem ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral.

O Fundo foi constituído sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e tem como objeto a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento em ativos imobiliários, com foco na exploração direta ou indireta de imóveis alvo, no médio e longo prazo, buscando a valorização, conservação e boa manutenção dos imóveis alvo e, caso necessário, seu reposicionamento no mercado, de forma a proporcionar aos seus cotistas a remuneração adequada para o investimento realizado, por meio da exploração dos imóveis alvo e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, mediante locação típica ou atípica (*built to suit*), arrendamento, alienação ou outra forma legalmente permitida, desde que atendam à política de investimento do Fundo, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

A gestão e consultoria imobiliária é prestada pela Barzel Properties Gestora de Recursos Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.128, 4º andar, Bairro Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o nº 21.747.959/0001-65.

A Administradora do Fundo juntamente com o consultor imobiliário avalia 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).

O Fundo é listado na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, porém, as suas cotas não são negociadas.

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.

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

Kumo - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 41.978.168/0001-53)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 18 de agosto de 2021 a 31 de dezembro de 2021

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

As demonstrações financeiras estão apresentadas para o período de 18 de agosto de 2021 a 31 de dezembro de 2021 (tendo em vista que o exercício social do Fundo se finda em dezembro de cada ano após o início de suas atividades).

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração em 31 de março de 2022.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora 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 Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários são classificados em duas categorias específicas de acordo com a intenção de negociação, atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

- i. Títulos para negociação - incluem os títulos e valores mobiliários adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor efetivamente pago, acrescidos dos rendimentos intrínsecos e ajustados a valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado;
- ii. Títulos mantidos até o vencimento - incluem os títulos e valores mobiliários para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, sendo contabilizados ao custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos intrínsecos, desde que observadas, cumulativamente, as seguintes condições:
 - O Fundo de investimento que seja destinado exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou a investidores qualificados, esses últimos definidos como tais pela regulamentação editada pela CVM relativamente aos Fundos de investimento;
 - Todos os cotistas devem declarar formalmente, que possuem capacidade financeira para levar ao vencimento os ativos do Fundo classificados nessa categoria e a sua anuência à classificação; e
 - Para o Fundo investir em cotas de outro Fundo de investimento, que classifique títulos e valores mobiliários da sua carteira na categoria de títulos mantidos até o vencimento, é necessário que sejam atendidas, pelo cotista do Fundo investidor, as mesmas condições acima mencionadas.

3.2 Cotas de fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pela Administradora do fundo onde os recursos são aplicados, exceto quando estes não estiverem a valor de mercado e, neste caso, seja ajustado ao seu valor justo.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado em “Rendimentos com cotas de fundo de renda fixa”.

Kumo - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 41.978.168/0001-53)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 18 de agosto de 2021 a 31 de dezembro de 2021

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

3.3 Valor justo da companhia fechada de propósito específico:

A ação de companhia fechada foi reconhecida ao seu valor justo com base laudo de avaliação econômica para a determinação do valor justo das propriedades imobiliárias acrescido dos ativos e passivos monetários levantados no balanço social de 31 de dezembro de 2021.

3.4 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.

3.5 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 financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

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

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.

Kumo - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 41.978.168/0001-53)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 18 de agosto de 2021 a 31 de dezembro de 2021

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

- 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.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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.

Kumo - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 41.978.168/0001-53)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 18 de agosto de 2021 a 31 de dezembro de 2021

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

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.

3.6 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

3.7 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.8 Reconhecimento de dividendos

O Fundo realiza o reconhecimento de dividendos no momento da efetivação do recebimento. O montante a ser recebido reflete a política da distribuição apresentadas nas companhias investidas, suscitando-se no seguinte racional de rateio do lucro líquido ajustado ao final do exercício social das companhias investidas:

- 5% (cinco por cento) para constituição da reserva legal, até que seu saldo atinja 20% (vinte por cento) da cota do capital social, ressalvando que a Companhia poderá deliberar por não constituir reserva legal em exercício social em que seu saldo, somado ao valor das reservas de capital, exceda 30% (trinta por cento) do capital social;
- 1% (um por cento) do saldo remanescente após a destinação prevista no item "a" acima será distribuído aos acionistas como dividendo obrigatório; e
- O saldo remanescente, após as destinações previstas nos itens "a" e "b" acima, poderá ser, em todo ou em parte, distribuído aos acionistas ou destinado à Reserva de Investimentos e Dividendos.

Kumo - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 41.978.168/0001-53)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 18 de agosto de 2021 a 31 de dezembro de 2021

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

3.9 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 da data da contratação.

3.10 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 3.5 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. O valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidade profissional 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 6.

3.11 Lucro por cota

O lucro 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 período.

4. Riscos associados ao Fundo

Não obstante o emprego pelo Administrador e pelo Gestor, de plena diligência e boa prática de administração e gestão de fundos de investimentos e da estrita observância da política de investimento definida no regulamento, das regras legais e regulamentares em vigor, esse Fundo está sujeito a outros fatores de risco que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, conseqüentemente, aos cotistas.

A administração de riscos do Fundo se dá no nível geral por meio do monitoramento dos empreendimentos e das empresas investidas, do acompanhamento dos projetos e dos seus resultados e da avaliação dos investimentos em relação aos investimentos similares no mercado.

Kumo - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 41.978.168/0001-53)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 18 de agosto de 2021 a 31 de dezembro de 2021

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

4.1 Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

4.2 Risco de crédito

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo e/ou Outros Ativos, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

4.3 Riscos de liquidez

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais cotas somente poderá se dar para Investidores Profissionais, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais cotas perante a CVM.

4.4 Risco do Fundo ser genérico

O Fundo não possui um ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderá não ser encontrado imóveis-alvo e/ou outros ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

Kumo - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 41.978.168/0001-53)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 18 de agosto de 2021 a 31 de dezembro de 2021

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

4.5 Riscos de não distribuição da totalidade das cotas da 1ª emissão do Fundo

Caso não sejam subscritas todas as cotas da 1ª emissão do Fundo, o Administrador ou o escriturador irá ratear, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

4.6 Risco tributário

A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, 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. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). 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 de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

4.7 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, 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.

4.8 Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos imóveis-alvo e/ou outros ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

Kumo - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 41.978.168/0001-53)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 18 de agosto de 2021 a 31 de dezembro de 2021

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

4.9 Risco da administração dos imóveis por terceiros

Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de imóveis-alvo e/ou outros ativos, e que a administração de tais empreendimento poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

4.10 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste 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.

4.11 Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel

Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

4.12 Riscos ambientais

Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

4.13 Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Kumo - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 41.978.168/0001-53)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 18 de agosto de 2021 a 31 de dezembro de 2021

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

4.14 Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

4.15 Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

4.16 Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

4.17 Riscos relativos à aquisição dos imóveis

Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Kumo - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 41.978.168/0001-53)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 18 de agosto de 2021 a 31 de dezembro de 2021

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

4.18 Propriedade das cotas e não dos imóveis

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere às cotistas propriedades diretas sobre os imóveis. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

4.19 Risco em Função da dispensa de registro

As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

4.20 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.

4.21 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.

Distribuição de rendimentos

A política de distribuição de rendimentos pelo Fundo é calculada de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/1993 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, combinados com as determinações do regulamento do Fundo.

Kumo - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 41.978.168/0001-53)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 18 de agosto de 2021 a 31 de dezembro de 2021

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

Em 21 de dezembro de 2021, foi divulgado pela CVM um recurso contra decisão proferida pela Superintendência de Supervisão de Securitização, de solicitação de outro administrador que, a partir do recebimento do Ofício nº 06/2021/CVM/SSE/SSE-Assessoria, deveria passar a distribuir resultados aos seus cotistas do fundo de investimento imobiliário específico, somente quando houver lucro contábil, conforme metodologia detalhada no referido ofício. Segundo a área técnica, o referido administrador, vinha distribuindo aos cotistas, a título de rendimentos, valores calculados com base no regime de caixa, mesmo quando estes excediam os valores reconhecidos no lucro do exercício e/ou acumulados. Este excesso distribuído aumentaria a rubrica de prejuízos acumulados do fundo de forma recorrente e, portanto, tais valores não poderiam ser classificados como rendimentos, mas sim como amortização do custo do capital investido pelos cotistas. Em 31 de janeiro de 2022, a referida administradora apresentou pedido de efeito suspensivo sobre a decisão que foi deferido pela CVM.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Os valores reconhecidos como caixa e equivalente de caixa são representados por disponibilidade em moeda nacional e aplicações financeiras adquiridas com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias e com risco insignificante de mudanças no valor justo, conforme abaixo:

31 de dezembro de 2021

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre PL</u>
Depósitos à vista		1	0,00%
Itaú Soberano RF Simples FIC FI	Itaú Unibanco	427	0,17%
		428	0,17%

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo detém 8.394 cotas do Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento (“Itaú Soberano”). O Fundo Itaú Soberano é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. e tem por objetivo aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa – referenciado”, os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do CDI ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. A estratégia adotada decorre e reflete a política de investimento do Fundo conforme descrito no seu regulamento/prospecto.

No período foi reconhecido no resultado do Fundo, o montante de R\$ 2 de receitas com cotas de fundos de investimentos e estão sendo apresentadas nas demonstrações de resultado na rubrica “Rendimentos com cotas de fundo de renda fixa”.

6. Ação de companhia fechada

Em 31 de dezembro de 2021 as movimentações (aquisições e ajustes a valor justo) de ações de companhia(s) fechada(s) integrante(s) a carteira do Fundo, estão representadas conforme quadro abaixo:

SPE imobiliárias de capital fechado	Custo total originado da cisão ¹	Novos aportes de capital	Ajuste ao valor justo	Saldo em 31/12/2021
Brasia Properties Investimentos Imobiliários S.A.	201.523	36.000	10.854	248.377

¹ Montante incorporado ao Fundo em consonância a Nota 17.

Kumo - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 41.978.168/0001-53)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 18 de agosto de 2021 a 31 de dezembro de 2021

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

A(s) característica(s) da(s) companhia(s) investida(s) ou que o Fundo manteve investimento no exercício estão abaixo detalhadas:

Brasia Properties Investimentos Imobiliários S.A. (“Brasia Properties”): sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2218, 4º andar, sala 403. A sociedade tem prazo de duração de 20 (vinte anos), contados em 01 de setembro de 2017. A sociedade tem por objeto: (i) a compra e venda de bens imóveis próprios, construídos ou a construir, urbanos ou rurais, residências ou comerciais, a incorporação imobiliária, o desmembramento, loteamento e urbanização de áreas; (ii) a locação de bens imóveis próprios destinados à venda, com forma de potencializar sua atratividade para venda ou reduzir os gastos com manutenção; e (iii) a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, na condição de sócia. O capital social da Brasia Properties é de R\$ 154.982, dividido em 1.569.820.540 cotas de participação, totalmente subscrito e integralizadas em moeda corrente nacional, integralmente detido pelo Fundo.

A Brasia Properties é investidora da empresa Bonsucesso Log Park Empreendimentos Imobiliários Ltda. que é proprietária do imóvel urbano, logístico, galpões, multiusuários, localizado na Avenida Paschoal Thomeu x Rodovia Presidente Dutra, KM 208, Guarulhos, SP, com 291.525, m² de área total.

Em 31 de dezembro de 2021, o imóvel está avaliado ao valor justo de R\$ 294.175, substanciado por laudo de avaliação elaborado pela Cushman & Wakefield, empresa global de serviços comerciais e está entre as maiores empresas de serviço imobiliários comerciais do mundo, operando em aproximadamente 400 escritórios em 60 países, com cerca de 50.000 funcionários e administra aproximadamente cerca de 4,1 bilhões de pés quadrados do espaço comercial, sendo considerada uma das 3 grandes empresas de serviços imobiliários comerciais, ao lado da CBRE e da JLL. A determinação do valor justo foi realizada através do método de capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, sendo as principais premissas aplicadas foram:

- Período de fluxo: 10 anos
- Taxa de capitalização (“Cap Rate”): 8,00% ao ano
- Taxa de desconto: 8,50% ao ano

Para a determinação do valor justo da Brasia Properties, foi considerado o valor justo da propriedade para investimento, acrescidos dos ativos monetários e deduzidos dos passivos monetários apurados no balanço social da Brasia Properties em 31 de dezembro de 2021, substancialmente representados por saldo no ativo nas contas de caixa e equivalente de caixa e contas a receber totalizando R\$ 26.310 e no passivo nas contas de empréstimos e valores a pagar no total de R\$ 72.730, totalizando o valor justo de R\$ 248.377.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o Fundo reconheceu e recebeu a quantia de R\$ 112 a título de dividendos (oriundos da companhia investida supracitada).

Kumo - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 41.978.168/0001-53)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 18 de agosto de 2021 a 31 de dezembro de 2021

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

7. Encargos e taxa de administração

A Administradora recebe, pelos serviços prestados ao Fundo, remuneração correspondente ao maior entre: (i) até 1% (um por cento) ao ano (montante este passível de desconto e/ou renúncia parcial e/ou integral, mediante acordo entre administrador, consultor imobiliário e gestor), incidente sobre (a) o Patrimônio Líquido do Fundo; ou (b) o valor de mercado do Fundo, caso as cotas tenham integrado, ou passado a integrar índice de mercado no mês anterior ao do pagamento da remuneração; e (ii) remuneração mínima mensal prevista na tabela abaixo, a qual é atualizada anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE (“taxa de administração”):

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do fundo	Taxa de Administração (antes da Primeira Oferta Pública de Cotas do Fundo)	Taxa de Administração (após da Primeira Oferta Pública de Cotas do Fundo)
Até R\$ 300.000	R\$ 20 por mês	R\$ 35 por mês
Acima de R\$ 300.000 até R\$ 500.000	R\$ 30 por mês	R\$ 45 por mês
Acima de R\$ 500.000 até R\$ 1.000.000	R\$ 45 por mês	R\$ 60 por mês
Acima de R\$ 1.000.000 até R\$ 2.000.000	R\$ 50 por mês	R\$ 65 por mês

A taxa de administração é provisionada por dia útil, mediante divisão da taxa anual por 252 dias, apropriadas e pagas mensalmente a Administradora, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente aos dos serviços prestados.

A taxa de administração engloba os pagamentos devidos à Barzel, na qualidade de gestor e consultor imobiliário, ao custodiante e ao escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no período findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 134 e remanescendo a pagar a quantia de R\$ 20.

Taxa de performance

Não será devida nenhuma taxa de performance pelo Fundo.

8. 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 num determinado período é distribuído aos cotistas, podendo 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.

Kumo - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 41.978.168/0001-53)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 18 de agosto de 2021 a 31 de dezembro de 2021

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

No período de 18 de agosto de 2021 a 31 de dezembro de 2021, não houve resultado a distribuir (conforme quadro abaixo).

Rendimentos	2021
Lucro líquido do período	10.799
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	(10.854)
Receitas/despesas operacionais não transitadas pelo caixa	37
Prejuízo base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	(18)

9. Emissões, amortização e resgates de cotas

Emissões de cotas

A primeira emissão de cotas do Fundo foi realizada de acordo com as características e os termos descritos no suplemento anexo ao regulamento do Fundo, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e integralização das respectivas cotas.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, a Administradora poderá, após recomendação da Barzel, decidir por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência na subscrição das novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, não sendo admitidas cotas fracionárias, nos termos da Instrução CVM nº 472, e a possibilidade de cessão do direito de preferência a terceiros (caso assim admitido nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis), cotistas ou não, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, caso as cotas estejam admitidas à negociação na B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, limitadas ao valor total de R\$ 500.000 (quinhentos milhões de reais), desconsiderando o valor da primeira oferta pública de cotas (“capital autorizado”).

Sem prejuízo do disposto acima, mediante previa aprovação da assembleia geral de cotistas, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas, independentemente da utilização do capital Autorizado, inclusive, mas sem restrição, com o fim de adquirir novos Ativos, bem como realizar modernizações (retrofit), reformas, benfeitorias ou expansões nos imóveis alvo, de acordo com a sua Política de Investimento e observado que: (i) o valor de cada nova cota, conforme recomendação da Barzel, deverá ser fixado tendo-se como base (podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso) (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; (c) o valor de mercado das cotas já emitidas; ou (d) uma combinação dos critérios indicados nos incisos anteriores; (ii) aos cotistas em dia com suas obrigações frente ao Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, não sendo admitidas cotas fracionárias, observados os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos; (iii) na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos da B3 ou do escriturador, conforme o caso; e (iv) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

Kumo - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 41.978.168/0001-53)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 18 de agosto de 2021 a 31 de dezembro de 2021

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

Amortização de cotas

As cotas podem ser amortizadas a qualquer momento, a critério da Administrador, sempre sob a orientação afirmativa do gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido.

A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo administrador, às expensas do Fundo, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da amortização, indicando a data em que será realizada a amortização e o valor amortizado. Na data da implementação da amortização parcial o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data da realização do anúncio de amortização parcial.

No período de 18 de agosto de 2021 a 31 de dezembro de 2021, não houve pagamento de amortização de cotas.

Resgates de cotas

O Fundo foi constituído sobre a forma de condomínio fechado, portanto os cotistas não podem requerer o resgate de suas cotas, até o encerramento do Fundo.

10. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2021 está composto de 2.398.605,486922 cotas escriturais com valor de R\$ 103,71381672 cada, totalizando R\$ 248.769.

11. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a rentabilidade apurada considerando-se o lucro líquido do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo, adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no período, foi positiva em 4,54%.

12. Encargos debitados ao Fundo

Descrição	31/12/2021	
	Valor	%PL
Taxa de administração e gestão	134	0,07%
Outras despesas operacionais	35	0,02%
Total	169	0,09%

No período de 18 de agosto de 2021 a 31 de dezembro de 2021, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no valor de R\$ 204.748.

Kumo - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 41.978.168/0001-53)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 18 de agosto de 2021 a 31 de dezembro de 2021

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

13. 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.

14. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

15. Serviços de custódia e tesouraria

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

16. Partes relacionadas

<u>Despesas</u>	<u>Contraparte</u>	<u>Natureza</u>	<u>Valor</u>
Despesas de taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	134

Kumo - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 41.978.168/0001-53)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 18 de agosto de 2021 a 31 de dezembro de 2021

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

17. Alteração estatutária

Em assembleia geral de cotistas, realizada em 18 de agosto de 2021, houve aprovação e deliberação para aporte de recursos no Fundo (originado em cisão). Os ativos incorporados totalizam o montante de R\$ 201.583, em conformidade com a seguinte composição:

Ativos cindidos

Brasia Properties Investimentos Imobiliários S.A.	R\$ 201.523
Caixa e equivalentes de caixa	R\$ 60
Total	R\$ 201.583

Nas datas de 23 de setembro de 2021 e 16 de dezembro de 2021, ocorreram assembleias gerais de cotistas, para as quais houve deliberação e aprovação de reformulações no regulamento respectivamente relativas à:

I) Taxa de Administração prevista no capítulo III do Regulamento do Fundo, e seus respectivos artigos e parágrafos.

II) Redação do Parágrafo Único, do Artigo 38 do regulamento do Fundo;

A versão atualizada do regulamento passou a vigorar em sua versão consolidada na data (supracitada) da sua respectiva reformulação (divulgação e disponibilização na CVM nas referidas datas).

18. 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.

Kumo - Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 41.978.168/0001-53)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 18 de agosto de 2021 a 31 de dezembro de 2021

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2021:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de investimentos	-	427	-	427
Ações de companhias fechadas	-	-	248.377	248.377
Total do ativo	-	427	248.377	248.804

19. Divulgação de informações.

As informações obrigatórias relativas do Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

20. Outros assuntos

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, contratou a Deloitte Touche Tohmatsu Independentes Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

21. Informações adicionais

A Administradora do Fundo, vem avaliando, em cada caso dos fundos por ela administrados, a necessidade de divulgação de fato relevante e de alterações nas projeções e estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo COVID-19. A Administradora, reforça que, segue empenhando seus melhores esforços para prover informações que espelhem a realidade econômica do Fundo, todavia, na data de hoje, não há como atestar sobre tais efeitos futuros e seus possíveis impactos sobre os saldos contábeis apresentados nesta demonstração financeira.

22. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2021 até a data da aprovação das demonstrações contábeis pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações contábeis.

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

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável

* * *