

# Demonstrações Financeiras

**KRONOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 36.731.458/0001-68

Administrado pela ID Corretora de  
Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 16.695.922/0001-09

**DATA BASE**

**31/12/2022 - EXERCÍCIO**



## Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes</b>	<b>3</b>
<b>Balanco patrimonial</b>	<b>11</b>
<b>Demonstração do resultado do período</b>	<b>12</b>
<b>Demonstração das mutações no patrimônio líquido</b>	<b>13</b>
<b>Demonstração dos fluxos de caixa – Método indireto</b>	<b>14</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>15</b>



# Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Ao cotista e à administradora do

## **KRONOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
São Paulo, SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Kronos Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de novembro de 2022 (data de cisão) a 31 de dezembro de 2022, 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 Kronos Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022 e o desempenho de suas operações para o período de 1º de novembro de 2022 (data de cisão) a 31 de dezembro de 2022, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos imobiliários.



## 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 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 (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. 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.

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:



## **MENSURAÇÃO DOS VALORES REFERENTES AOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

Conforme descrito na nota explicativa nº 4, o Fundo possui o montante de R\$ 32.660 mil classificados na rubrica "Recebíveis imobiliários provenientes dos CRIs" os quais representam 50,75% do patrimônio líquido do Fundo. Esse montante refere-se aos créditos decorrentes dos empreendimentos imobiliários que foram entregues ao Fundo conforme execução de garantias de CRI's vencidos.

Consideramos a avaliação destes ativos, como um assunto relevante em nossa auditoria devido à sua representatividade em relação ao patrimônio do Fundo. Em função disso, bem como, da complexidade e da abrangência do ambiente geral de controles internos, julgamos os recebíveis imobiliários provenientes dos CRI's, como uma área de foco em nossa auditoria.

### **COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários, conforme as circunstâncias: (i) leitura e avaliação dos contratos de vendas; (ii) análise dos controles internos relacionados aos valores a receber; e (iii) análise da adequação das divulgações das informações nas notas explicativas.

### **RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS**

Nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidências apropriadas e suficientes sobre a existência e o valor registrado dos recebíveis imobiliários provenientes dos Créditos de Recebíveis Imobiliários no Fundo. Consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela administração do Fundo, assim como as respectivas divulgações são apropriadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.

## **MENSURAÇÃO DOS ESTOQUES DE IMÓVEIS DESTINADOS À VENDA**

Conforme descrito na nota explicativa nº 6, o Fundo possui o montante de R\$ 25.436 mil classificado no estoque referente aos imóveis destinados à venda, os quais representam 39,52% do patrimônio líquido do Fundo. Esses imóveis são,



inicialmente, contabilizados pelo custo de aquisição incluindo os custos de infraestrutura, não excedendo o seu valor líquido de realização.

Consideramos a avaliação da formação do custo dos estoques no Fundo, como um assunto relevante em nossa auditoria devido à sua representatividade na movimentação destas transações nos ativos do Fundo.

Dessa forma, em função da representatividade dos estoques mantidos para venda, bem como, a complexidade e da abrangência do ambiente geral de controles internos, julgamos os estoques de imóveis destinados a venda, como uma área de foco em nossas abordagens de auditoria.

#### **COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários, conforme as circunstâncias: (i) a avaliação das escrituras dos imóveis adquiridos; (ii) realização de testes para verificação da existência e adequação dos custos adicionais, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis aos estoques; (iii) leitura e avaliação dos contratos de compra e vendas e (iv) análise da adequação das divulgações das informações nas notas explicativas.

#### **RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS**

Nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidências apropriadas e suficientes sobre a existência e a valorização dos estoques de imóveis registrados no Fundo. Consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela administração do Fundo, assim como as respectivas divulgações são apropriadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.



## Outros Assuntos

### **AUDITORIA DE VALORES CORRESPONDENTES AO EXERCÍCIO ANTERIOR**

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram por nós auditadas, cujo relatório de auditoria foi emitido em 15 de setembro de 2022, com ressalva em função do seguinte assunto: *“As demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro de 2021 a 31 de agosto de 2021 (data da transferência da administração), foram auditadas por outros auditores, cujo relatório de auditoria foi emitido em 14 de fevereiro de 2022, com abstenção de opinião em função do seguinte assunto: “Conforme apresentado na nota explicativa nº 5, em 31 de agosto de 2021 o Fundo detinha 532 Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, mantidos pelo montante de R\$45.830 mil, que representava 80,53% do patrimônio líquido do Fundo. Essas CRI’s foram objeto de dação em pagamento na subscrição de 29.652,86 cotas do Fundo. Conforme determinado pela Instrução CVM 472/08 artigo 12, “a integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada”. Dessa forma, até a data de emissão do nosso relatório de auditoria, não obtivemos acesso ao laudo de avaliação para que pudéssemos concluir sobre o valor justo dos ativos utilizados na referida integralização de cotas e tampouco concluir sobre os resultados aferidos e a necessidade de eventuais ajustes e seus possíveis impactos nas demonstrações financeiras do Fundo naquela data.”. Neste contexto, não nos foi possível realizar exames alternativos de auditoria que nos permitisse obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre os valores registrados naquela data conforme determina a NBC TA 510, conseqüentemente, ficamos impossibilitados, nas circunstâncias atuais, de assegurar que tais saldos não contenham distorções que possam afetar de forma relevante o resultado do período findo de 1º de setembro de 2021 a 31 de dezembro de 2021.”*

### **AUDITORIA DE VALORES CORRESPONDENTES AO PERÍODO ANTERIOR**

As demonstrações financeiras do período de 1º de janeiro de 2022 a 31 de outubro de 2022 (data de cisão) foram por nós auditadas, cujo relatório de auditoria foi emitido em 27 de março de 2023, sem modificação de opinião e com ênfase em função do seguinte assunto: *“Demonstrações financeiras comparativas – cisão - Conforme descrito na nota explicativa número 15, em ata de Assembleia Geral Extraordinária de cotistas realizada em 31 de outubro de 2022, foi deliberado e aprovado sobre a cisão parcial do Fundo na data de fechamento de 31 de outubro de 2022, por esse motivo*



*estas demonstrações financeiras não são comparativas com os períodos anteriores. Nossa opinião não possui modificação em função deste assunto.”*

## **Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras**

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## **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 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 Administradora do Fundo.

Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas



evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance 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.

Blumenau - SC, 31 de março de 2023.



**NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.**

CRC-SC 8.765/O-4  
Ricardo Artur Spezia – Sócio  
Contador CRC-SC 028.595/O-2

**São Paulo, SP**  
+55 11 3568 2868  
Av. Faria Lima, 3144

**Curitiba, PR**  
+55 41 2101 1690  
R. Pasteur, 463, 13º andar

**Blumenau, SC**  
+55 47 3288 1979  
R. Itapiranga, 233, sl. 17

# Kronos Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.731.458/0001-68

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

## Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Quantidade	31/12/2022	% sobre o patrimônio líquido	Quantidade	31/12/2021	% sobre o patrimônio líquido
<b>Ativo</b>							
<b>Circulante</b>			<b>64.380</b>	<b>0,01</b>		<b>77.116</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>	4		<b>7</b>	<b>0,01</b>		<b>1</b>	<b>-</b>
Disponibilidades			7	0,01		1	-
<b>Títulos e Valores Mobiliários</b>	5		<b>1.582</b>	<b>2,46</b>		<b>7.415</b>	<b>9,62</b>
<b>Cotas de fundos renda fixa</b>			<b>1.582</b>	<b>2,46</b>		<b>7.415</b>	<b>9,62</b>
ID Renda Fixa LP FIC de FI	5.a	1.507	1.582	2,46		-	-
Santander RF Ref DI Títulos PUB premium FC FI			-	-	249.851	7.415	9,62
<b>Ativos de natureza imobiliária</b>			<b>62.791</b>	<b>97,57</b>		<b>69.700</b>	<b>90,45</b>
<b>Ações negociadas em bolsa de valores</b>	6		<b>-</b>	<b>-</b>		<b>1.174</b>	<b>1,52</b>
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A			-	-	57.400	1.174	1,52
<b>Títulos privados renda fixa</b>			<b>4.695</b>	<b>7,30</b>		<b>4.695</b>	<b>6,09</b>
Certificado de recebíveis imobiliário	5.b.i						
Habitasec Securitizadora S.A.		151	4.695	7,30	151	4.695	6,09
<b>Estoques</b>			<b>25.436</b>	<b>39,52</b>		<b>29.546</b>	<b>38,34</b>
Imóveis destinados à venda	7		25.436	39,52		29.546	38,34
<b>Realização</b>			<b>32.660</b>	<b>50,75</b>		<b>34.285</b>	<b>44,50</b>
Recebíveis imobiliários provenientes das CRIs	5.b.iii		32.660	50,75		34.285	44,50
<b>Total do ativo</b>			<b>64.380</b>	<b>100,04</b>		<b>77.116</b>	<b>100,07</b>
<b>Passivo</b>							
<b>Passivo circulante</b>							
<b>Valores a pagar</b>			<b>24</b>	<b>0,04</b>		<b>51</b>	<b>0,07</b>
Taxa de administração	15.a		24	0,04		31	0,04
Auditoria externa			-	-		20	0,03
<b>Patrimônio líquido</b>	10		<b>64.356</b>	<b>100,00</b>		<b>77.065</b>	<b>100,00</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>			<b>64.380</b>	<b>100,04</b>		<b>77.116</b>	<b>100,07</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Kronos Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.731.458/0001-68

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

## Demonstração do Resultado dos Períodos de 1º de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, 1º de janeiro de 2022 a 31 de outubro de 2022 (Data de Cisão), 1º de setembro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 e 1º de janeiro de 2021 a 31 de agosto de 2021 (Data de Transferência da Administração)

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Período de 01/11/2022 a 31/12/2022	Período de 01/01/2022 a 31/10/2022	Período de 01/09/2021 31/12/2021	Período de 01/01/2021 31/08/2021
<b>Composição do resultado dos períodos</b>					
<b>Imóveis em estoque</b>	7	<b>519</b>	<b>2.115</b>	-	-
Receitas de venda de imóveis		710	8.092	-	-
Custo dos imóveis vendidos		(191)	(5.977)	-	-
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<b>204</b>	<b>184</b>	<b>20.815</b>	<b>6.383</b>
Resultado nas negociações com certificado de recebíveis imobiliários		-	-	20.815	6.383
Resultado com direitos de crédito	5.b.ii	204	184	-	-
<b>Ações negociadas em bolsa de valores</b>		<b>(303)</b>	<b>22</b>	<b>(364)</b>	<b>110</b>
Rendimento com ações	6	(303)	22	(364)	110
<b>Outros ativos financeiros</b>		<b>25</b>	<b>497</b>	<b>103</b>	<b>51</b>
Resultado com cotas de fundos de Renda Fixa		25	497	73	-
Resultado com títulos públicos federais		-	-	30	51
<b>Outras receitas</b>		<b>-</b>	<b>200</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Outras receitas diversas		-	200	-	-
<b>Despesas</b>		<b>(135)</b>	<b>(719)</b>	<b>(401)</b>	<b>(312)</b>
Taxa de administração	15.b	(45)	(213)	(82)	(81)
Taxa de gestão	15.a	-	(73)	(10)	(38)
Despesa cartorárias		-	-	(227)	-
Consultoria imobiliária		-	(110)	-	-
Serviços técnicos especializados		(74)	(185)	-	-
Auditoria e custódia		(1)	(2)	-	(39)
Taxa de fiscalização - CVM		(5)	(15)	(35)	(9)
Despesas jurídicas		(6)	(110)	(42)	(33)
Despesa tributária		-	-	-	(32)
Outras despesas		(4)	(11)	(5)	(80)
<b>Resultado líquido dos períodos</b>		<b>310</b>	<b>2.299</b>	<b>20.153</b>	<b>6.232</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Kronos Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.731.458/0001-68

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

### Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos Períodos de 1º de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, 1º de janeiro de 2022 a 31 de outubro de 2022 (Data de Cisão), 1º de setembro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 e 1º de janeiro de 2021 a 31 de agosto de 2021 (Data de Transferência da Administração)

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>		<b>16.970</b>	<b>1.012</b>	<b>17.982</b>
Integralização de cotas	12.a	32.698	-	32.698
Resultado do período		-	6.232	6.232
<b>Saldo em 31 de agosto de 2021</b>		<b>49.668</b>	<b>7.244</b>	<b>56.912</b>
Resultado do período		-	20.153	20.153
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>49.668</b>	<b>27.397</b>	<b>77.065</b>
Resultado do período		-	2.299	2.299
Distribuição de resultado no período	13	-	(105)	(105)
<b>Saldo em 31 de outubro de 2022</b>		<b>49.668</b>	<b>29.591</b>	<b>79.259</b>
Resgate por cisão	12.b	(15.213)	-	(15.213)
Resultado do período		-	310	310
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>34.455</b>	<b>29.901</b>	<b>64.356</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Kronos Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.731.458/0001-68

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

## Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Indireto dos Períodos de 1º de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, 1º de janeiro de 2022 a 31 de outubro de 2022 (Data de cisão), 1º de setembro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 e 1º de janeiro de 2021 a 31 de agosto de 2021 (Data de Transferência da Administração)

(Valores expressos em milhares de reais)

	Período de 01/11/2022 a 31/12/2022	Período de 01/01/2022 a 31/10/2022	Período de 01/09/2021 a 31/12/2021	Período de 01/01/2021 a 31/08/2021
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>				
Resultado líquido do exercício	310	2.299	20.153	6.232
<b>Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa</b>				
Resultado com certificado de recebíveis imobiliários	-	-	(20.815)	(6.383)
Resultado com direitos de crédito	-	(184)	-	-
Rendimento com ações	-	(22)	-	-
Resultado com cotas de fundos de Renda Fixa	25	(497)	(73)	-
<b>(=) Resultado ajustado</b>	<b>335</b>	<b>1.596</b>	<b>(735)</b>	<b>(151)</b>
<b>Variação de ativos e obrigações</b>				
Estoque - Imóveis destinados à venda	(1.867)	5.977	(57.542)	-
Certificado de recebíveis imobiliário	1.061	564	61.950	(31.499)
Fundos de Investimento renda fixa	191	6.114	(7.342)	-
Direitos de crédito	14.300	(14.116)	-	-
Títulos públicos federais	-	-	2.438	1.296
(Aumento) em outros valores a receber	-	(6)	-	-
Demais valores a pagar	4	(25)	9	16
<b>(=) Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>14.024</b>	<b>104</b>	<b>(1.222)</b>	<b>(30.338)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>				
Ações negociadas em bolsa de valores	1.196	-	451	(1.625)
<b>(=) Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b>1.196</b>	<b>-</b>	<b>451</b>	<b>(1.625)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>				
Integralização de cotas	-	-	-	32.698
Resgate por cisão	(15.213)	-	-	-
Distribuição de rendimentos para os cotistas	-	(105)	-	-
<b>(=) Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>(15.213)</b>	<b>(105)</b>	<b>-</b>	<b>32.698</b>
<b>Variação líquida no caixa e equivalente de caixa</b>	<b>7</b>	<b>(1)</b>	<b>(771)</b>	<b>735</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início dos períodos	-	1	772	37
Caixa e equivalentes de caixa no final dos períodos	7	-	1	772
<b>Variação líquida no caixa e equivalente de caixa</b>	<b>7</b>	<b>(1)</b>	<b>(771)</b>	<b>735</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# **Kronos Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 36.731.458/0001-68

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

## **Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Períodos de 1º de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, 1º de janeiro de 2022 a 31 de outubro de 2022 (Data de cisão), 1º de setembro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 e 1º de janeiro de 2021 a 31 de agosto de 2021 (Data de Transferência da administração)**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

---

### **1. Contexto operacional**

O Kronos Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído em 20 de abril de 2020 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e iniciou suas atividades em 27 de maio de 2020.

O Fundo é destinado único e exclusivamente ao cotista exclusivo, qualificado como investidor profissional, assim definido na regulamentação em vigor.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em ativos imobiliários buscando proporcionar ao seu cotista exclusivo a rentabilidade decorrente dos rendimentos auferidos a partir do investimento em tais ativos imobiliários seja mediante renda ou ganho de capital, conforme previsto no regulamento. O caixa do Fundo permanecerá aplicado nos ativos financeiros, sendo certo que os rendimentos decorrentes do investimento nos ativos financeiros também irão remunerar o investimento do cotista exclusivo.

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 Explicativa nº 7.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo não possui suas cotas negociadas na B3.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela administradora, pela gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido, em decorrência do perfil de investimento do Fundo e conseqüentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

### **2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e alterações posteriores.

# Kronos Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.731.458/0001-68

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

## **Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Períodos de 1º de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, 1º de janeiro de 2022 a 31 de outubro de 2022 (Data de cisão), 1º de setembro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 e 1º de janeiro de 2021 a 31 de agosto de 2021 (Data de Transferência da administração)**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para os seguintes períodos:

<b>Períodos</b>	<b>Eventos</b>
01.11.2022 a 31.12.2022*	*Exercício social
01.01.2022 a 31.10.2022*	*Data da cisão
01.09.2021 a 31.12.2021*	*Exercício social
01.01.2021 a 31.08.2021*	*Data da transferência da administração

### **3. Descrição das principais práticas contábeis**

#### **a) Apropriação de receitas e despesas**

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

#### **b) Caixa e equivalentes de caixa**

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo de três meses ou menos.

#### **c) Títulos e valores mobiliários**

A administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria "mensurados ao valor justo por meio do resultado". Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativos e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados,

## **Kronos Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 36.731.458/0001-68

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

### **Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Períodos de 1º de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, 1º de janeiro de 2022 a 31 de outubro de 2022 (Data de cisão), 1º de setembro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 e 1º de janeiro de 2021 a 31 de agosto de 2021 (Data de Transferência da administração)**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

---

inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

#### **Títulos e valores mobiliários de renda fixa**

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa são registrados ao custo de aquisição, ajustado diariamente ao valor justo. Os títulos públicos federais são ajustados ao valor justo com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

Os ganhos e/ou as perdas são reconhecidos no resultado na rubrica de "Resultado com títulos públicos federais". Os lucros e/ou prejuízos apurados nas negociações são registrados pela diferença entre o valor de venda e o valor de justo do título no dia anterior.

#### **Cotas de fundos de investimento**

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em "Resultado com cotas de fundos".

#### **d) Estoques**

##### **Imóveis destinados à venda**

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

# **Kronos Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 36.731.458/0001-68

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

## **Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Períodos de 1º de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, 1º de janeiro de 2022 a 31 de outubro de 2022 (Data de cisão), 1º de setembro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 e 1º de janeiro de 2021 a 31 de agosto de 2021 (Data de Transferência da administração)**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

---

Os imóveis classificados na categoria de destinados à venda são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

### **e) Ações negociadas em bolsa de valores**

São avaliadas pela cotação diária de fechamento do último dia em que foram negociadas em bolsa de valores.

### **f) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com vencimento superior a 365 dias).

### **g) Fluxo de caixa**

Para fins da demonstração do fluxo de caixa o Fundo utiliza o método indireto.

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata.

## **4. Caixa e equivalentes de caixa**

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de caixa e equivalentes de caixa, está representado por R\$ 7 (em 2021 - R\$ 1) em conta corrente junto a ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

# Kronos Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.731.458/0001-68

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

## Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Períodos de 1º de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, 1º de janeiro de 2022 a 31 de outubro de 2022 (Data de cisão), 1º de setembro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 e 1º de janeiro de 2021 a 31 de agosto de 2021 (Data de Transferência da administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

### 5. Títulos e valores mobiliários

#### a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

São títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado e estão representados por cotas de fundos de investimento em renda fixa.

#### Em 31 de dezembro de 2022

<u>Cotas de fundos de renda fixa</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor Contábil</u>
ID Renda Fixa LP FIC de FI (a)	1.507	1.582

#### Em 31 de dezembro de 2021

<u>Cotas de fundos de renda fixa</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor Contábil</u>
Santander RF Ref DI Títulos PUB premium FC FI (a)	249.851	7.415

(a) Os fundos classificados como "Renda Fixa", devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos. O fundo classificado como "Renda Fixa" cuja política de investimento assegure que ao menos 95% do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos que acompanham, direta ou indiretamente, determinado índice de referência.

#### b) Ativos financeiros de natureza imobiliária

##### (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

São títulos e valores mobiliários representados por Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). Os Cris estão registrados ao valor de aquisição, devido já estarem vencidos.

#### Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

<u>Emissor</u>	<u>Série</u>	<u>Emissão</u>	<u>Emissão</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor Contábil</u>
Habitasec	3ª	1ª	05.12.2011	49	1.523
Habitasec	158ª	1ª	24.03.2011	102	3.175
<b>Total</b>				<b>151</b>	<b>4.695</b>

## Kronos Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.731.458/0001-68

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

### Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Períodos de 1º de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, 1º de janeiro de 2022 a 31 de outubro de 2022 (Data de cisão), 1º de setembro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 e 1º de janeiro de 2021 a 31 de agosto de 2021 (Data de Transferência da administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

#### (ii) Direitos de crédito provenientes de financiamento imobiliário

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo adquiriu direitos de crédito originários de contratos de compra e venda de financiamento de imóveis. Os direitos de crédito foram registrados inicialmente pelo seu valor de aquisição, e atualizados pelo IPCA acrescidos de uma taxa ao ano.

<b>Movimentação dos direitos de crédito</b>	<b>01.11.2022 a 31.12.2022</b>	<b>01.01.2022 a 31.10.2022</b>
Saldo inicial	14.300	-
Aquisição	-	14.996
Cisão	(14.504)	(880)
Resultado com direitos de crédito	204	184
<b>Saldo final</b>	<b>-</b>	<b>14.300</b>

Em 31 de outubro de 2022 (data da cisão), os direitos de créditos estavam assim apresentados:

<b>Tranche</b>	<b>Data de aquisição</b>	<b>Indexador</b>	<b>Taxa ao ano (média ponderada)</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Valor de aquisição</b>	<b>Valor em 31/10/2022</b>
Tranche I	11/04/2022	IPCA	10,37%	269	5.469	4.745
Tranche II	26/07/2022	IPCA	7,00%	39	3.006	2.999
Tranche III	05/09/2022	IPCA	8,95%	32	2.012	2.024
Tranche IV	28/09/2022	IPCA	9,32%	141	4.509	4.532
<b>TOTAL</b>				<b>481</b>	<b>14.996</b>	<b>14.300</b>

Em 31 de dezembro de 2021 não havia aplicação em direitos de crédito.

#### (iii) Recebíveis imobiliários provenientes das CRI's

O saldo na rubrica "Recebíveis imobiliários provenientes das CRIs", no valor de R\$ 32.660 (em 2021 - R\$ 34.285) apresentado no ativo, refere-se aos empreendimentos imobiliários que deram lastros as CRIs, os quais foram vendidos, cujo recebimento pelo Fundo se dará de acordo com o respectivo vencimento das parcelas.

# Kronos Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.731.458/0001-68

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

## Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Períodos de 1º de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, 1º de janeiro de 2022 a 31 de outubro de 2022 (Data de cisão), 1º de setembro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 e 1º de janeiro de 2021 a 31 de agosto de 2021 (Data de Transferência da administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

### Em 31 de dezembro de 2022:

Securitizadora	CRI de origem	Parcelas a vencer	Parcelas vencida	Total
Habitasec	12ª, 13ª e 14ª Série - 1ª Emissão (PPL 2)	8.093	211	8.304
Habitasec	15ª, 16ª e 17ª Série - 1ª Emissão (PPL 3)	10.407	216	10.623
Gaia	24ª Série - 5ª Emissão	9.158	164	9.322
Gaia	5ª Série - 5ª Emissão	3.571	83	3.654
Gaia	8ª Série - 5ª Emissão	756	1	757
<b>Total</b>		<b>31.985</b>	<b>675</b>	<b>32.660</b>

### Em 31 de dezembro de 2021:

Securitizadora	CRI de origem	Parcelas a vencer	Parcelas vencida	Total
Habitasec	12ª, 13ª e 14ª Série - 1ª Emissão (PPL 2)	8.219	317	8.536
Habitasec	15ª, 16ª e 17ª Série - 1ª Emissão (PPL 3)	8.548	180	8.728
Gaia	24ª Série - 5ª Emissão	11.691	240	11.931
Gaia	5ª Série - 5ª Emissão	4.222	103	4.325
Gaia	8ª Série - 5ª Emissão	756	9	765
<b>Total</b>		<b>33.436</b>	<b>849</b>	<b>34.285</b>

## 6. Ações negociadas em bolsa de valores

Em 31 de dezembro de 2022 não há posição de ações negociadas em bolsa de valores.

Em 31 de dezembro de 2021, a posição de ações negociadas em bolsa de valores, estão assim representadas:

Ações	31.10.2021
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.	1.174

O Fundo adquiriu ações negociadas em bolsa da companhia EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A., negociadas na bolsa sob o código de "EZTC3". Em 31 de dezembro de 2021 o preço de cotação foi de 20,45.

# Kronos Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.731.458/0001-68

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

## Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Períodos de 1º de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, 1º de janeiro de 2022 a 31 de outubro de 2022 (Data de cisão), 1º de setembro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 e 1º de janeiro de 2021 a 31 de agosto de 2021 (Data de Transferência da administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

<b>Movimentação das ações</b>	<b>01.11.2022 a 31.12.2022</b>	<b>01.01.2022 a 31.10.2022</b>	<b>01.09.2021 a 31.12.2021</b>	<b>01.01.2021 a 31.08.2021</b>
Saldo inicial	1.196	1.174	1.538	-
Aquisição	-	-	-	1.512
Venda	(893)	-	-	(84)
Resultado com ações	(303)	22	(364)	110
<b>Saldo final</b>	<b>-</b>	<b>1.196</b>	<b>1.174</b>	<b>1.538</b>

## 7. Estoques

### a) Imóveis destinados à venda em estoque

O Fundo recebeu imóveis em decorrência da execução de garantias de algumas CRIs vencidas. Os imóveis estão mantidos em estoque, pois o Fundo possui a intenção de venda. Os imóveis estão assim representados:

#### Em 31 de dezembro de 2022:

<b>Loteamento</b>	<b>Lotes</b>	<b>Valor Total (R\$)</b>	<b>Area Total (m2)</b>
Residencial Fazenda Pilar	76	7.677	32.670
Campos do Conde Campina Grande	25	4.497	13.547
Reserva Capital Ville 2	22	4.371	19.868
Parque Progresso	115	2.388	15.057
Parque Vila Nobre	25	2.234	5.500
Campina Grande	2	1.800	720
Morada dos Nobres - Unidades Próprias	2	585	1.950
Sta Maria - Unidades Urbplan	1	419	645
Cidade das Praças	11	381	2.578
Feira de Santana	2	258	267
Parque Viver	1	167	440
Jd Res. Sorocaba C. do Conde 2	1	152	419
Reserva Santa Isabel	1	148	510
Parque Jacarandá	1	140	140
Bella Vittà Vista Verde	1	134	447
Bella Vitta Vista Alta	1	85	160
<b>TOTAL</b>	<b>287</b>	<b>25.436</b>	<b>94.918</b>

## Kronos Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.731.458/0001-68

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

### Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Períodos de 1º de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, 1º de janeiro de 2022 a 31 de outubro de 2022 (Data de cisão), 1º de setembro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 e 1º de janeiro de 2021 a 31 de agosto de 2021 (Data de Transferência da administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

#### Em 31 de dezembro de 2021:

<b>Loteamento</b>	<b>Lotes</b>	<b>Valor Total (R\$)</b>	<b>Área Total (m2)</b>
Residencial Fazenda Pilar	83	8.322	35.413
Campos do Conde Campina Grande	43	6.208	20.818
Reserva Capital Ville 2	22	4.371	19.868
Parque Progresso	166	3.457	21.816
Parque Vila Nobre	29	2.520	6.370
Cidade das Praças	25	1.065	5.308
Sta Maria - Unidades Urbplan	2	819	1.517
Morada dos Nobres - Unidades Próprias	3	779	2.596
Parque Jacarandá	3	407	452
Parque Viver	3	304	800
Reserva Santa Anna 1	1	292	449
Reserva Santa Anna 2	1	236	363
Bella Citta Ribeirão Preto	2	229	965
Bella Vittà Londrina	1	210	250
Bella Vittà Vista Alta	2	175	368
Jd Res. Sorocaba C. do Conde 2	1	152	419
Residencial Cidade Nova 1	3	-	721
Residencial Cidade Nova 2	3	-	544
<b>TOTAL</b>	<b>393</b>	<b>29.546</b>	<b>119.037</b>

<b>Movimentação dos imóveis</b>	<b>01.11.2022 a 31.12.2022</b>	<b>01.01.2022 a 31.10.2022</b>
Saldo inicial	23.569	29.546
Aquisição	2.058	-
Venda	(191)	(5.977)
<b>Saldo final</b>	<b>25.436</b>	<b>23.569</b>

Durante o período de 1º de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, houve a venda de imóveis pelo Fundo, cujo resultado foi um ganho de R\$ 519 (período de 1º de janeiro de 2021 a 31 de outubro de 2022 (data de cisão) o ganho foi de R\$ 2.995).

Nos períodos de 1º de setembro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 e 1º de janeiro de 2021 a 31 de agosto de 2021 (data de transferência), não houve venda de imóveis.

# **Kronos Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 36.731.458/0001-68

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

## **Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Períodos de 1º de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, 1º de janeiro de 2022 a 31 de outubro de 2022 (Data de cisão), 1º de setembro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 e 1º de janeiro de 2021 a 31 de agosto de 2021 (Data de Transferência da administração)**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

---

### **8. Gerenciamento de riscos**

#### **a) Tipos de risco**

##### **Mercado**

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, podem gerar oscilação no valor das cotas do Fundo, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para o cotista exclusivo. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas.

##### **Crédito**

Os ativos imobiliários e os ativos financeiros do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas, (iii) ter de provisionar valorização ou desvalorização de ativos, e (iv) ter o preço de negociação de suas cotas afetado.

##### **Liquidez**

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário podem não ter liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento

## **Kronos Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 36.731.458/0001-68

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

### **Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Períodos de 1º de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, 1º de janeiro de 2022 a 31 de outubro de 2022 (Data de cisão), 1º de setembro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 e 1º de janeiro de 2021 a 31 de agosto de 2021 (Data de Transferência da administração)**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

---

imobiliário terem dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecerem indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo essas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio vir a ser negativo, o cotista exclusivo pode ser chamado a realizar aporte adicional de recursos no Fundo.

#### **Riscos relativos aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)**

O Fundo poderá ter em sua carteira de ativos Certificados de Recebíveis Imobiliários. Os riscos inerentes ao lastro da emissão dos CRI que integrarão a carteira de investimentos do Fundo, poderão ocasionar perdas ao cotista exclusivo. Em alguns casos, os CRI poderão ter como lastro empreendimentos imobiliários ainda em construção, existindo, portanto, risco para a efetiva materialização do recebível imobiliário. As perdas sofridas pelo cotista exclusivo podem ser decorrentes, dentre outros fatores: do risco de crédito e inadimplência dos devedores dos CRI; do risco de crédito e performance da sociedade securitizadora emissora dos CRI no acompanhamento e segregação dos ativos securitizados; do risco de crédito e performance da incorporadora/construtora contratada para a implementação do empreendimento imobiliário. Ainda, os créditos imobiliários que lastreiam as operações de CRI, estão sujeitos a eventos de pré-pagamento, vencimento antecipado, vacância de locação do imóvel, risco de crédito dos mutuários ou dos locatários, risco de insuficiência da garantia real imobiliária (alienação fiduciária), podendo trazer perdas ao cotista exclusivo do Fundo.

# **Kronos Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 36.731.458/0001-68

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

## **Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Períodos de 1º de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, 1º de janeiro de 2022 a 31 de outubro de 2022 (Data de cisão), 1º de setembro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 e 1º de janeiro de 2021 a 31 de agosto de 2021 (Data de Transferência da administração)**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

---

### **Riscos de não realização do investimento**

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidades convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimento, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo a não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira e o valor da cota.

#### **b) Controles relacionados aos riscos**

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, o cotista exclusivo deve estar ciente dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo administrador e pelo gestor na implantação da política de investimento descrita no regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo.

### **9. Instrumentos financeiros derivativos**

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

O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos nos períodos de 1º de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, 1º de janeiro de 2022 a 31 de outubro de 2022 (data de cisão), 1º de setembro de 2021 a 31 de dezembro de 2021, 1º de janeiro de 2021 a 31 de agosto de 2021 (data de transferência).

# Kronos Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.731.458/0001-68

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

## Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Períodos de 1º de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, 1º de janeiro de 2022 a 31 de outubro de 2022 (Data de cisão), 1º de setembro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 e 1º de janeiro de 2021 a 31 de agosto de 2021 (Data de Transferência da administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

### 10. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de cotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate e atribuição de resultados das cotas estão descritos no regulamento.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Em 31 de dezembro de 2022, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 37.730,857166 (em 2021 – 46.623,153587) cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 1.705,661144 (em 2021 – 1.652,940482), totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o total de R\$ 64.356 (em 2021 – R\$ 77.065).

### 11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foram a seguinte:

<u>Período</u>	<u>Rentabilidade (%)</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Valor da cota teórica (*)</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>
De 01.11.2022 a 31.12.2022	0,33	1.705,6611	1.705,6611	64.731
De 01.01.2022 a 31.10.2022	2,98	1.699,9961	1.702,2508	81.944
De 01.09.2021 a 31.12.2021	35,41	1.652,9405	1.652,9405	74.586
De 01.01.2021 a 31.08.2021	15,20	1.220,6885	1.220,6885	48.044

(\*) O valor da cota teórica desconsidera os efeitos das distribuições do período.

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

# **Kronos Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 36.731.458/0001-68

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

## **Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Períodos de 1º de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, 1º de janeiro de 2022 a 31 de outubro de 2022 (Data de cisão), 1º de setembro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 e 1º de janeiro de 2021 a 31 de agosto de 2021 (Data de Transferência da administração)**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

---

### **12. Emissões, amortizações e resgates de cotas**

#### **a) Emissões e integralizações de cotas**

No âmbito da 1ª emissão de cotas, serão emitidas até R\$ 30.000, divididos em 30.000 cotas, em série única, no valor de R\$ 1 cada uma.

O Fundo, mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, poderá promover emissões de novas cotas para captação de recursos adicionais. O preço de emissão das novas cotas, assim como as condições para subscrição e integralização dessas, será determinado na assembleia geral de cotistas que deliberar sobre a nova emissão.

As cotas terão seu valor calculado e divulgado pelo administrador todo dia útil, no fechamento dos mercados, a partir do dia útil seguinte à data de emissão de cada cota a até a data de resgate das cotas ou na data de liquidação do Fundo, conforme o caso.

Nos períodos de 1º de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, 1º de janeiro de 2022 a 31 de outubro de 2022 (data de cisão), e 1º de setembro de 2021 (transferência de administração) a 31 de dezembro de 2021, não houve emissão de cotas.

No período 1º de janeiro de 2021 a 31 de agosto de 2021 (transferência de administração), foram emitidas 29.652,861816 cotas, correspondente ao montante de R\$ 32.698.

#### **b) Amortizações e resgates de cotas**

O Fundo é constituído sob forma de condomínio fechado, de modo que não haverá resgate de cotas, a não ser pela liquidação antecipada, previsto no regulamento. A liquidação do Fundo ocorrerá caso venha a ser desta forma deliberado pela assembleia geral de cotistas, ou imediatamente após a amortização de todas as cotas do Fundo.

As cotas serão amortizadas sempre a critério da assembleia geral de cotistas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, na medida em que o valor dos ganhos e

## **Kronos Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 36.731.458/0001-68

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

### **Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Períodos de 1º de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, 1º de janeiro de 2022 a 31 de outubro de 2022 (Data de cisão), 1º de setembro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 e 1º de janeiro de 2021 a 31 de agosto de 2021 (Data de Transferência da administração)**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

---

rendimentos do Fundo provenientes de seus investimentos em e/ou desinvestimento nos ativos imobiliários sejam suficientes para pagar o montante de todas as exigibilidades e reservas do Fundo.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será entregue ao cotista exclusivo, após a alienação dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo, no prazo a ser definido pela assembleia geral de cotistas. A assembleia geral de cotistas poderá determinar que o pagamento ao cotista exclusivo seja realizado com a entrega dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros integrantes da carteira.

Não houve amortização de cotas nos períodos de 1º de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, 1º de janeiro de 2022 a 31 de outubro de 2022 (data de cisão), 1º de setembro de 2021 a 31 de dezembro de 2021, 1º de janeiro de 2021 a 31 de agosto de 2021 (data de transferência).

#### **Cisão de cotas**

Conforme aprovado em assembleia de cotistas de 31 de outubro de 2022, houve a cisão parcial do Fundo e posterior incorporação da parcela cindida pelo Kronos Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não-Padronizados, de 8.892,296421 cotas no montante total de R\$ 15.213.

#### **c) Negociação de cotas**

As cotas, após integralizadas, não serão registradas para negociação no mercado secundário, salvo mediante decisão em sentido contrário pela assembleia geral de cotistas.

### **13. Política de distribuição de resultados**

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

# **Kronos Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 36.731.458/0001-68

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

## **Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Períodos de 1º de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, 1º de janeiro de 2022 a 31 de outubro de 2022 (Data de cisão), 1º de setembro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 e 1º de janeiro de 2021 a 31 de agosto de 2021 (Data de Transferência da administração)**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

---

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O Fundo poderá, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

Conforme aprovado em assembleia de cotistas, houve a destinação do lucro líquido do período findo em 26 de abril de 2022, no valor de R\$ 105, a ser distribuído à títulos de dividendos aos cotistas, equivalente a R\$ 2,252100 (dois reais virgulam duzentos e cinquenta e dois e cem milionésimos) para cada cota.

### **14. Custódia e tesouraria**

#### **a) Prestadores de serviços ao Fundo**

Administração:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	ID Gestora e Administradora de Recursos Ltda.
Custódia:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração de cotas:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

#### **b) Custódia dos títulos e valores mobiliários**

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

Os títulos e valores mobiliários privados são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo na B3.

# Kronos Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.731.458/0001-68

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

## Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Períodos de 1º de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, 1º de janeiro de 2022 a 31 de outubro de 2022 (Data de cisão), 1º de setembro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 e 1º de janeiro de 2021 a 31 de agosto de 2021 (Data de Transferência da administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

### 15. Encargos do Fundo

#### a) Taxa de administração e gestão

O Fundo pagará ao administrador, pelos serviços os serviços de administração, gestão, custódia, escrituração e controladoria, uma taxa de administração equivalente a 0,40% ao ano incidentes sobre o patrimônio líquido do Fundo calculada diariamente na base 1/252, provisionada por dia útil e paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas, sendo devida ao administrador uma remuneração mínima mensal de R\$ 15, corrigida anualmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA/IBGE").

O Fundo não cobrará taxas de ingresso, saída ou performance.

<u>Período</u>	<u>Taxa de administração</u>	<u>Taxa de gestão</u>
De 01.11.2022 a 31.12.2022	45	-
De 01.01.2022 a 31.10.2022	213	73
De 01.09.2021 a 31.12.2021	82	10
De 01.01.2021 a 31.08.2021	81	38

#### b) Encargos debitado ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, foram os seguintes:

<u>Despesas</u>	<u>01.11.2022 a 31.12.2022</u>		<u>01.01.2022 a 31.10.2022</u>	
	<u>Valores</u>	<u>% PL médio</u>	<u>Valores</u>	<u>% PL médio</u>
Consultoria imobiliária	(74)	0,11%	(185)	0,23%
Despesa cartorárias	(45)	0,07%	(213)	0,26%
Taxa de administração	(6)	0,01%	(110)	0,13%
Despesas advocatícias	(5)	0,01%	(15)	0,02%
Taxa de gestão	(1)	0%	(2)	0%
Serviços técnicos especializados	-	0%	(110)	0,13%
Taxa de fiscalização CVM	-	0%	(73)	0,09%
Outras despesas	(4)	0%	(11)	0,01%
<b>Total</b>	<b>(135)</b>	<b>0,20%</b>	<b>(719)</b>	<b>0,87%</b>
<b>PL Médio</b>	<b>64.731</b>		<b>81.944</b>	

## Kronos Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.731.458/0001-68

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

### Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Períodos de 1º de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, 1º de janeiro de 2022 a 31 de outubro de 2022 (Data de cisão), 1º de setembro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 e 1º de janeiro de 2021 a 31 de agosto de 2021 (Data de Transferência da administração)

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Despesas	01.09.2021 a 31.12.2021		01.01.2021 a 31.08.2021	
	Valores	% PL médio	Valores	% PL médio
Despesa cartorárias	(227)	0,30%	-	0,00%
Taxa de administração	(82)	0,11%	(81)	0,17%
Despesas advocatícias	(42)	0,06%	(33)	0,07%
Taxa de fiscalização CVM	(35)	0,05%	(9)	0,02%
Taxa de gestão	(10)	0,01%	(38)	0,08%
Auditoria e custódia	-	0,00%	(39)	0,08%
Despesas tributárias	-	0,00%	(32)	0,07%
Outras despesas	(5)	0,01%	(80)	0,17%
<b>Total</b>	<b>(401)</b>	<b>0,54%</b>	<b>(312)</b>	<b>0,66%</b>
<b>PL Médio</b>	<b>74.586</b>		<b>48.044</b>	

## 16. Alterações no regulamento

A Assembleia Geral Extraordinária de cotistas realizada em 04 de novembro de 2022, foi deliberado e aprovado os seguintes assuntos:

- O cancelamento da ata do Fundo, do dia 31 de outubro de 2022;
- a cisão parcial do Fundo com posterior incorporação pelo Fundo Incorporador, sendo que, a realização, da cisão parcial do Fundo Cindido ocorrerá na data de fechamento de 31 de outubro de 2022 ("Data da Cisão"), bem como a versão da parcela cindida para o Fundo Incorporador, de forma retroativa, a considerar todos os seus efeitos desde 31 de outubro de 2022;
- A parcela cindida corresponde ao valor de aquisição de R\$ 14.995, cujo valor presente em 31 de outubro de 2022 é de R\$ 14.299, acrescido do saldo em moeda corrente no valor de R\$ 914, formado pelos valores já recebidos pelo Fundo Cindido referentes às respectivas cessões, calculados conforme últimas informações divulgadas na carteira do Fundo até a data da cisão.

## **Kronos Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 36.731.458/0001-68

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

### **Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Períodos de 1º de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, 1º de janeiro de 2022 a 31 de outubro de 2022 (Data de cisão), 1º de setembro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 e 1º de janeiro de 2021 a 31 de agosto de 2021 (Data de Transferência da administração)**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

---

#### **A Assembleia Geral Extraordinária de cotistas realizada em 31 de outubro de 2022, foi deliberado e aprovado os seguintes assuntos:**

- a) A cisão parcial do Fundo e posterior incorporação da parcela cindida pelo Kronos Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não-Padronizados, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 45.899.975/0001-31 ("Fundo Incorporador"), administrado pela Administradora do Fundo, no fechamento de 31/10/2022;
- b) A parcela cindida, corresponde ao valor presente de R\$ 14.995, calculado conforme últimas informações divulgadas na carteira do Fundo até a data da cisão.

#### **A Assembleia Geral Extraordinária de cotistas realizada em 06 de maio de 2022, foi deliberado e aprovado os seguintes assuntos:**

- a) A destinação do lucro líquido do exercício findo em 26 de abril de 2022, no valor de R\$ 105, a ser distribuído à títulos de dividendos aos cotistas, equivalente a R\$ 2,252100 (dois reais virgulam duzentos e cinquenta e dois e cem milionésimos) para cada cota; e
- b) A retificação do prestador de serviços de escrituração de modo a constar no regulamento do Fundo, o escriturador ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

A Assembleia Geral de Cotistas realizada em 18 de agosto de 2021, foi deliberado a transferência da administração do Fundo exercida, pela Monetar Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 18º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrito no CNPJ sob nº 12.063.256/0001-27, após o fechamento das operações do dia 31 de agosto de 2021 ("Data da Transferência"), para a ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

### **17. Política de divulgação de informações**

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação diária do valor da cota, patrimônio líquido, volume de aplicação e volume de resgate, através do site eletrônico da CVM, o envio de extrato mensal a cotistas, por correio e e-mail, e a disponibilização aos cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da administradora.

## **Kronos Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 36.731.458/0001-68

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

### **Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Períodos de 1º de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, 1º de janeiro de 2022 a 31 de outubro de 2022 (Data de cisão), 1º de setembro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 e 1º de janeiro de 2021 a 31 de agosto de 2021 (Data de Transferência da administração)**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

---

Adicionalmente, a administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

#### **18. Legislação Tributária**

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de Investimento Imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação da cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos

## **Kronos Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 36.731.458/0001-68

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

### **Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Períodos de 1º de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, 1º de janeiro de 2022 a 31 de outubro de 2022 (Data de cisão), 1º de setembro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 e 1º de janeiro de 2021 a 31 de agosto de 2021 (Data de Transferência da administração)**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

---

pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

#### **19. Outros serviços prestados pelo auditor independente**

Em atendimento ao disposto na Instrução CVM nº 381, de 14.01.2003, informamos que a administradora, não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

#### **20. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração do Fundo.

# **Kronos Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 36.731.458/0001-68

(Administrado pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 16.695.922/0001-09)

## **Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Períodos de 1º de novembro de 2022 a 31 de dezembro de 2022, 1º de janeiro de 2022 a 31 de outubro de 2022 (Data de cisão), 1º de setembro de 2021 a 31 de dezembro de 2021 e 1º de janeiro de 2021 a 31 de agosto de 2021 (Data de Transferência da administração)**

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

---

### **21. Transações com partes relacionadas**

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na nota explicativa nº 15, o Fundo não possui transações com partes relacionadas.

### **22. Outros Assuntos**

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 3 de abril de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogará a atual Instrução CVM 472.

### **23. Eventos Subsequentes**

Conforme ata de assembleia de 09 de fevereiro de 2023 foi aprovado as demonstrações financeiras comparativas do Fundo, bem como o relatório apresentado pelo auditor independente referente ao período de 1º de setembro de 2021 a 31 de dezembro de 2021.

### **24. Diretor e Contador**

---

David Rosset  
Diretor

---

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes  
Contador CRC RJ - 124459/O

\*\*\*