

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**KSM REALTY I FUNDO DE INVESTIMENTO EM
PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA**
(CNPJ 12.952.755/0001-75)

(ADMINISTRADO PELA MODAL DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

**EM 31 de DEZEMBRO DE 2022
E RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanco patrimonial	6
Demonstração dos resultados e resultados abrangentes	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstração dos fluxos de caixa – Método indireto	9
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras	
1 Contexto operacional	10
2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras	10
3 Descrição das principais práticas contábeis	11
4 Títulos e valores mobiliários de renda variável	12
5 Instrumentos financeiros derivativos	14
6 Gerenciamento de riscos	15
7 Emissões, resgates e amortizações de cotas	16
8 Política de distribuição dos resultados	17
9 Remuneração da Administração	17
10 Custódia dos títulos da carteira	18
11 Tributação	18
12 Rentabilidade do Fundo	19
13 Transações com partes relacionadas	19
14 Demandas judiciais	20
15 Informações adicionais	20

Aos Administradores e Quotistas do
KSM Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia
(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **KSM Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia**, (“Fundo”), que compreendem as demonstrações da posição financeira em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, 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 KSM Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento regulamentados pelas Instruções CVM nºs 578 e 579.

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 e sua controlada, 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 (“PAA”)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Avaliação de determinação do valor justo de ações de companhia sem negociação em bolsa

Por que é um PAA?

Conforme apresentado na nota explicativa nº 4, as ações em companhia sem negociação em bolsa, no montante de R\$ 47.072 mil (99,98% do patrimônio líquido), são registradas pelo valor justo. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido a materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, o valor justo do investimento em ações sem negociação em bolsa foi considerado um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de nossos especialistas em avaliação para nos auxiliarem na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das ações de companhias fechadas, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, exatidão dos dados sobre os fluxos de caixas fornecidos pela Administradora do Fundo e premissas mais significativas, além de avaliar a objetividade e coerência nos parâmetros utilizados para a mensuração do investimento pela Administradora do Fundo. Efetuamos, ainda, leitura das demonstrações financeiras da empresa investida e discussões com a Administração do Fundo sobre principais movimentações e eventos ocorridos na investida.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o valor justo do investimento em ações de companhia fechada, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimentos regulamentados pelas Instruções CVM nºs 578 e 579 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Os responsáveis pela governança do Fundo e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo e suas controladas. Se concluímos 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 e suas controladas 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, da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Barueri, 07 de julho de 2023.

Mazars Auditores Independentes
CRC 2SP023701/O-8

DocuSigned by:

Douglas Souza de Oliveira

823E6D3FC28C4F6...

Douglas Souza de Oliveira
Contador CRC 1SP 191325/O-0

KSM Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

(CNPJ: 12.952.755/0001-75)

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de reais)

Aplicações/especificações	Notas	Tipo/ forma/ série	2022		2021			
			Qtde	Mercado/ realização	Qtde	Mercado/ realização		
Disponibilidades				8	0,02		7	0,01
Banco Modal S.A.				8	0,02		7	0,01
Operações Compromissadas								
Títulos públicos federais pós-fixados:				22	0,05		30	0,04
Letras do Tesouro Nacional		Privado		22	0,05		30	0,04
Títulos e valores mobiliários								
Valores mobiliários de renda variável								
Ações de companhia fechada:				47.072	99,98		74.747	99,99
MD Realty Participações S.A.	4	Privado	46.434.207,000	47.072	99,98	71.334.206,000	74.747	99,99
Despesa antecipada				-	0,00		1	0,00
Total do ativo				47.102	100,05		74.785	100,05
Valores a pagar				22	0,05		34	0,05
Auditoria e custódia				22	0,05		2	0,01
Outros valores a pagar				-	-		32	0,04
Patrimônio líquido				47.080	100,00		74.751	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido				47.102	100,05		74.785	100,05

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

KSM Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia
(CNPJ: 12.952.755/0001-75)
(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Demonstração dos resultados e resultados abrangentes
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de reais)

	<u>Nota explicativa</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Composição do resultado do exercício			
Renda fixa e outros títulos e valores mobiliários		64	4
Apropriação de rendimentos e valorização a preço de mercado		64	4
Renda variável e outros títulos e valores mobiliários		(775)	(2.818)
Ajuste a valor justo	4	(775)	(2.818)
Outros resultados operacionais		31	75
Outras rendas - Reversão de provisão		31	75
Despesas		(92)	(169)
Outras despesas		(46)	(11)
Auditoria e custódia		(45)	(140)
Taxa de fiscalização		(1)	(18)
Prejuízo dos exercícios		(772)	(2.908)
Resultado abrangente total		(772)	(2.908)

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

KSM Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

(CNPJ: 12.952.755/0001-75)

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

Patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2020

Total de 77.668,3760 cotas a R\$ 1.075,115900

83.503

Prejuízo do exercício

(2.908)

Amortização de cotas

(5.690)

Varição na amortização de cotas

(154)

Patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2021

Total de 77.668,376 cotas a R\$ 962,441147

74.751

Prejuízo do exercício

(772)

Amortização de cotas

(26.413)

Varição na amortização de cotas

(486)

Patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2022

Total de 77.668,376 cotas a R\$ 606,163812

47.080

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

KSM Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

(CNPJ: 12.952.755/0001-75)

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Demonstração dos fluxos de caixa – Método indireto Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo dos exercícios	<u>(772)</u>	<u>(2.908)</u>
Ajustes para reconciliar o prejuízo do exercício com o fluxo de caixa	<u>775</u>	<u>2.818</u>
(-/+) Ajuste de valor justo dos ativos	2.775	2.818
Variações de ativos e passivos	<u>13</u>	<u>(29)</u>
(+) Outros valores a pagar	32	20
(-) Auditoria e custódia	(20)	(48)
(+) Taxa de fiscalização CVM a receber	1	-
Fluxo de caixa aplicado nas atividades operacionais	<u>16</u>	<u>(119)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(-) Liquidação de títulos públicos	(8)	-
(+) Dividendos recebidos	-	-
(+) Redução de capital da Companhia investida	24.900	6.000
Fluxo de caixa proveniente das atividades de investimento	<u>26.892</u>	<u>6.000</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(-) Amortização de cotas	(26.899)	(5.844)
Fluxo de caixa aplicado nas atividades de financiamento	<u>(26.899)</u>	<u>(5.844)</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>9</u>	<u>37</u>
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	37	-
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	<u>30</u>	<u>37</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>(7)</u>	<u>37</u>

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

KSM Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia
(CNPJ: 12.952.755/0001-75)
(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de reais)

1 Contexto operacional

O **KSM Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia** (“Fundo” ou “FIP KSM”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas operações em 10 de novembro de 2010.

O Fundo possui prazo de duração de oito anos, contados da data da primeira emissão de quotas, realizada em 26 de novembro de 2014 com data prevista de encerramento para 26 de novembro de 2022, prorrogáveis por períodos sucessivos de dois anos, mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo tem como objetivo a valorização de suas Quotas, por meio do investimento em Valores Mobiliários, de emissão das Companhias Holding, que possuam objeto principal participar, direta ou indiretamente, do processo decisório das Companhias Alvo.

A gestão da carteira do Fundo compete à Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (“Modal DTVM” ou “Gestora”). Para assessorar a Gestora no exercício de suas funções, o Fundo contratou a MD Realty Desenvolvimento e Negócios Imobiliários Ltda. (“MD Realty”), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.835.664/0001-36.

O Fundo destina-se especificamente a receber investimentos de titularidade de investidores qualificados, nos termos do Artigo 9 –B da Instrução CVM nº 539.

O Fundo teve um período de investimentos em Valores Mobiliários (“Período de Investimento”) que se iniciou na data da 1ª Integralização de Cotas (26 de novembro de 2014) e se estendeu por quatro anos a partir de tal data. Em 27 de novembro de 2018 ocorreu a Assembleia Geral de Cotista deliberando a prorrogação do período de investimento do Fundo por 2 (dois) anos estendendo-se até 26 de novembro de 2020. Em 27 de novembro de 2020 ocorreu a Assembleia Geral de Cotista deliberando a prorrogação do período de investimento do Fundo por mais 2 (dois) anos estendendo-se até 22 de novembro de 2022. O Fundo terá um período de desinvestimento em valores mobiliários que se iniciará no primeiro dia útil seguinte ao término do período de investimento e se estenderá até a data de liquidação do Fundo.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os cotistas estão expostos à possibilidade 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

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento em participações, conforme as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

A CVM publicou em 30 de agosto de 2016 as instruções ICVM 578 e ICVM579 (“Instruções”), que dispõem sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento em participações “FIPs”, em substituição à Instrução CVM 391. Estas novas Instruções, tem como objetivo modernizar as regras aplicáveis aos FIPs em diversos aspectos, dentre outros, destacamos os seguintes: (i) a possibilidade dos FIPs investirem em títulos e valores mobiliários de emissão de sociedades limitadas; (ii) de aplicarem em ativos no exterior; (iii) da obrigatoriedade da classificação dos FIPs conforme a composição de sua carteira; (iv) da elaboração e divulgação das demonstrações financeiras dos FIPs (definindo novo formato de apresentação), estabelecendo os critérios contábeis para classificação dos FIPs; (v) da classificação e mensuração dos ativos e passivos e definição das informações mínimas a serem divulgadas nas notas explicativas às demonstrações financeiras.

KSM Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia
(CNPJ: 12.952.755/0001-75)
(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 05.389.174/0001-01)

**Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de reais)**

A Administração do Fundo, com base na Instrução CVM nº 579, avaliou e classificou o Fundo como “Entidade de Investimento”. A classificação foi definida considerando-se os seguintes julgamentos e premissas, aplicáveis às entidades de investimentos, conforme definido pela referida norma:

- ✓ O Fundo obtém recursos de um ou mais investidores com o propósito de atribuir o desenvolvimento e a gestão de uma carteira de investimento a um gestor qualificado, que possui plena discricionariedade na representação e na tomada de decisão junto às entidades investidas, não sendo obrigado consultar os cotistas para essas decisões e tampouco indicar os cotistas ou partes a eles ligadas, como representantes nas entidades investidas. Quanto à plena discricionariedade, não se caracterizam os casos em que os cotistas deliberem sobre propostas encaminhadas pelo gestor, por meio de comitê de investimento, em relação às decisões inerentes à composição da carteira do Fundo;
- ✓ O Fundo se compromete com os investidores com o objetivo de investir os recursos unicamente com o propósito de retorno através de apreciação do capital investido, renda ou ambos;
- ✓ O Fundo substancialmente é mensurado e avaliado quanto ao desempenho de seus investimentos, para fins de modelo de gestão, com base no valor justo;
- ✓ O Fundo define em seu regulamento estratégias para o desinvestimento, assim como a possibilidade de propor e realizar, dentro do prazo estabelecido nas estratégias, o desinvestimento, de forma a maximizar o retorno para os cotistas.

Os efeitos nas demonstrações financeiras do Fundo decorrentes da sua qualificação como entidade de investimento se encontram devidamente apresentados na Nota 4.

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela administração em 31 de maio de 2023.

3 Descrição das principais práticas contábeis

Dentre as práticas contábeis, adotadas pelo Fundo destacam-se:

(a) Disponibilidades

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

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago acrescido dos rendimentos auferidos ou pelo valor efetivamente recebido acrescido dos juros incorridos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica de “apropriação de rendimentos e valorização (desvalorização) a preço de mercado”.

(b) Títulos de renda variável

(i) Ações sem cotação de mercado

As ações de companhia de capital fechado, sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, são registradas inicialmente pelo seu respectivo valor de aquisição e ajustadas, ao menos na data da apresentação das demonstrações financeiras, pelo seu valor justo nos termos da Instrução CVM nº 579. Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos na Demonstração do Resultado do exercício.

KSM Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia
(CNPJ: 12.952.755/0001-75)
(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 05.389.174/0001-01)

**Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de reais)**

Em 31 de dezembro de 2022, a participação societária na companhia de capital fechado detida pelo Fundo está registrada pelo seu valor justo (Nota 4).

(ii) Dividendos e juros sobre capital próprio

Os recursos decorrentes de desinvestimentos, dividendos ou juros sobre o capital próprio distribuídos pelas Companhias Alvo, assim como de quaisquer outros valores recebidos pelo Fundo em decorrência de seus investimentos na referida companhia, que ocorrerem durante o Período de Investimento, poderão ser destinados a reinvestimento ou à amortização de Cotas, conforme deliberação do Comitê de Investimento.

Se a liquidação ocorrer, de forma parcial ou integral, durante o período de desinvestimento, os recursos obtidos serão obrigatoriamente destinados à amortização de Cotas, exceto se deliberado de forma contrária pela Assembleia Geral de Cotistas. Dividendos ou juros sobre o capital próprio distribuídos pelas Companhias Holding, assim como quaisquer outros rendimentos recebidos pelo Fundo em decorrência de seus investimentos na referida companhia, durante o Período de Desinvestimento, deverão ser diretamente repassados aos Cotistas, exceto se deliberado de forma contrária pela assembleia geral de cotistas.

Para atender suas necessidades de caixa, o Fundo poderá proceder a novas chamadas de capital, até o limite dos Compromissos de Investimento, ou reter a totalidade ou parte dos recursos resultantes da alienação, total ou parcial, de um investimento integrante da Carteira do Fundo, ou de dividendos, juros ou quaisquer outros rendimentos oriundos de tais investimentos.

(c) Receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata dia”.

4 Títulos e valores mobiliários de renda variável

Ações de companhia fechada

A **MD Realty Participações S.A.** (“MD Realty” ou “Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, constituída e aprovada em Assembleia Geral de Constituição de 2 de dezembro de 2013, que tem como objetivo a participação em outras sociedades empresariais e não empresariais, como sócia, acionista ou quotista, podendo representar sociedades nacionais ou estrangeiras.

Em 15 de outubro de 2021 foi deliberado, dentre outros assuntos, a redução do capital social da Companhia, mediante absorção de prejuízos acumulados de exercícios anteriores no valor de R\$ 1.428. O Capital passou dos R\$ 78.762 para R\$ 77.334, com o consequente cancelamento de 1.427.867 ações.

Em 27 de outubro de 2021 foi deliberado, dentre outros assuntos, a redução desproporcional do capital social da Companhia com a restituição a acionista majoritária por ser julgado excessivo, no valor de R\$ 6.000 com o consequente cancelamento de 6.000.000 de ações. O capital passou dos atuais R\$ 77.334 para R\$ 71.334.

KSM Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia
(CNPJ: 12.952.755/0001-75)
(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 05.389.174/0001-01)

**Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de reais)**

Em 21 de março de 2022 deliberou-se redução de capital, com o consequente cancelamento de ações, no valor de R\$ 18.000. O Capital passou do atuais R\$ 71.334 para R\$ 53.334.

Em 15 de agosto de 2022 foi deliberado, dentre outros assuntos, a redução desproporcional do capital social com restituição à acionista majoritária por ser julgado excessivo, no valor de R\$ 6.900. O capital passou dos atuais R\$ 53.334 para R\$ 46.434.

A movimentação das cotas detidas pelo Fundo na investida durante o exercício de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2022 é a seguinte:

Saldo em 31 de dezembro de 2020	83.564
Cancelamento de ações	(7.428)
Absorção de prejuízos de exercícios anteriores	1.429
Desvalorização com ações de companhia fechada	<u>(2.818)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2021	74.747
Redução de capital social	(24.900)
Distribuição de Dividendos	(2.000)
Desvalorização com ações de companhia fechada	<u>(775)</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>47.072</u>

O capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 46.434 (2021 – R\$ 71.334), expressos em moeda corrente nacional, dividido em 46.434.207 (2020 – 71.344.207) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas pelos acionistas, dos quais o Fundo detêm 46.434.207 ações, equivalente a 99,99% do capital social da investida.

	% Capital social	Valor contábil em 2021	Ajuste a valor justo	Redução de Capital	Resultado nas negociações	Valor contábil em 2022
31/12/2022						
MD Realty Participações	99,99%	74.747	(775)	(24.900)		47.072
		<u>74.747</u>	<u>(775)</u>	<u>(24.900)</u>		<u>47.072</u>
	% Capital social	Valor contábil em 2020	Ajuste a valor justo	Cancelamento de ações e absorção e prejuízo	Resultado nas negociações	Valor contábil em 2022
31/12/2021						
MD Realty Participações	99,99%	83.564	(2.818)	(5.999)		74.747
		<u>83.564</u>	<u>(2.818)</u>	<u>(5.999)</u>		<u>74.747</u>

Data	Companhia investida	Ações detidas	Valor de custo	Valor de mercado	Participação do fundo
31/12/2022	MD Realty Participações	46.434.207	54.334	47.072	99,99%
31/12/2021	MD Realty Participações	71.344.206	71.344	74.747	99,99%

Em 31 de dezembro de 2022 a MD Realty detinha investimentos avaliados a valor justo na Ícaro AG7 SPE Empreendimentos Imobiliários ("Ícaro").

KSM Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia
(CNPJ: 12.952.755/0001-75)
(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de reais)

Além dos investimentos citados acima, a MD Realty possui outros ativos e passivos que já estão avaliados a valor justo na data-base de 31 de dezembro de 2022 e 2021, conforme demonstrado abaixo:

MD Realty Participações S.A.	2022	2021
Disponibilidades	1.662	21.694
Participação Ícaro AG7 Empreendimentos Imob – Valor Justo	2.326	13.110
Redução de capital Ícaro AG7 – valores a liquidar	7.799	-
Valores a receber - Venda de participações	34.915	38.418
Dividendos a receber	-	1.430
Outros Créditos	712	488
Outras Obrigações	(342)	(393)
Saldo final em 31 de dezembro de 2022	47.072	74.747

Ícaro AG7 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

O imóvel teve seu valor de mercado de venda obtido pelo método da capitalização da renda, ou mais conhecido como método de fluxo de caixa descontado, no qual o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas para o imóvel, além de uma análise de sensibilidade através de suposições de variação quantitativa ou qualitativa das premissas adotadas. Todas as análises foram feitas desconsiderando os efeitos da inflação. As principais premissas utilizadas foram destacadas abaixo:

Taxa Juros Reais	0,00%	0,00%
Risco Economia	2,00%	2,00%
Risco Mercado Imobiliário	1,50%	1,50%
Risco Específico	0,50%	0,50%
Taxa Desconto	4,00%	4,00%
Área do Terreno	3.963,13 m²	3.963,13 m²
VPL Total	R\$ 3.578	R\$ 20.169
Participação da MD Realty	65%	65%
Valor Justo	R\$ 2.326	R\$ 13.110

5 Instrumentos financeiros derivativos

É vedada ao Fundo a realização de operações com instrumentos financeiros derivativos, exceto se exclusivamente para fins de proteção patrimonial. O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos no período.

KSM Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia
(CNPJ: 12.952.755/0001-75)
(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de reais)

6 Gerenciamento de riscos

(a) Tipos de riscos

Mercado

As condições econômicas nacionais e internacionais podem afetar o mercado resultando em alterações nas taxas de juros e câmbio, nos preços dos papéis e nos ativos em geral. Tais variações podem afetar o desempenho do Fundo. O valor da empresa investida que integra a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com os impactos das flutuações de preços e taxas de juros nas atividades das empresas investidas. A queda ou aumento nos preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

Crédito

Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo.

Liquidez

Consiste no risco de o Fundo não honrar suas obrigações ou pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu Regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

Condições da Economia e do Mercado Imobiliário

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos associados à incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis, demanda pelos empreendimentos desenvolvidos e competitividade do setor imobiliário. O valor de mercado de terrenos e lotes disponíveis pode variar significativamente, acarretando oscilações nos resultados dos projetos selecionados pelo Fundo. Além disso, o setor de construção civil é significativamente influenciado por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como: (i) níveis de emprego; (ii) crescimento populacional; (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda; (iv) disponibilidade de financiamento; e (v) tributação do setor imobiliário.

Risco Regulatório Relacionado ao Setor Imobiliário Brasileiro

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação relativa a edificações e zoneamento expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais e à necessidade de obtenção de licenças e alvarás para construção que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de construção civil.

As operações das companhias investidas estão sujeitas a leis e regulamentos de saúde e segurança, federais, estaduais e municipais, inclusive com relação à responsabilidade civil por acidentes de trabalho.

KSM Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

(CNPJ: 12.952.755/0001-75)

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de reais)

As companhias investidas estão, também, sujeitas a abrangente legislação federal, estadual e municipal relativa à proteção do meio ambiente. O cumprimento desta legislação é fiscalizado por órgãos e agências governamentais, que podem impor sanções administrativas por eventual inobservância da legislação. Tais sanções podem incluir, entre outras, a imposição de multas, a revogação de licenças e até mesmo a suspensão temporária ou definitiva de suas atividades.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, de saúde e segurança, podem se tornar mais severas no futuro, e as agências governamentais podem buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos hoje existentes. Qualquer desses fatores pode fazer com que as Companhias Investidas incorram em custos adicionais para o atendimento dessas novas regras. O atendimento aos regulamentos ambientais, de saúde e segurança poderá obrigá-las a realizar desembolsos de capital e, conseqüentemente, concentrar alocação de recursos dos investimentos planejados para implementação de suas estratégias. Essa concentração de recursos poderá ter um efeito adverso relevante sobre suas situações financeiras e, conseqüentemente, sobre os resultados do Fundo.

(b) Controles relacionados aos riscos

O investimento do Fundo é predominantemente em ações de empresa de capital fechado, sendo os riscos administrados através do monitoramento das atividades da empresa investida.

Embora seja mantido sistema de gerenciamento de risco das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas.

7 Emissões, resgates e amortizações de cotas

O Fundo tem a forma de condomínio fechado, a emissão de cotas do Fundo se dá por oferta restrita, consoante estabelecido na Instrução CVM n.º 476/09.

Na hipótese de nova distribuição de cotas, será utilizado como preço de emissão, o valor da cota do primeiro dia útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos pelos cotistas em favor do Fundo.

O Capital Comprometido do Fundo é o montante oriundo da quantidade de cotas subscritas que o cotista se comprometeu a integralizar, de forma irrevogável e irretratável, nos termos de "Instrumento Particular de Subscrição de Cotas e Compromisso de Integralização".

A amortização abrangerá todas as cotas do Fundo, mediante rateio das quantias a serem distribuídas pelo número de cotas existentes.

Os resgates de cotas ocorrerão exclusivamente por ocasião do término do prazo de sua duração ou por liquidação do Fundo, não se confundindo os eventos de resgate com as amortizações previstas no regulamento.

Durante o exercício foram deliberadas amortizações de cotas do FIP no valor de R\$ 26.900 para o cotista exclusivo.

O Fundo tem a forma de condomínio fechado e, sendo assim, somente são admitidas novas emissões de cotas mediante aprovação prévia em Assembleia Geral de Cotistas e registro, ou dispensa conforme o caso, da oferta de distribuição na CVM.

KSM Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

(CNPJ: 12.952.755/0001-75)

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de reais)

Na hipótese de nova distribuição de cotas, será utilizado como preço de emissão, o valor da cota do primeiro dia útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos pelos cotistas em favor do Fundo.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não foram subscritas ou integralizadas cotas no Fundo.

8 Política de distribuição dos resultados

Na liquidação, total ou parcial, de valores mobiliários de emissão das companhias alvo integrantes da carteira do fundo, a distribuição de ganhos e rendimentos do Fundo aos Cotistas será feita exclusivamente mediante a amortização parcial e/ou total de suas cotas de acordo com as seguintes regras:

- (i) Os recursos decorrentes de desinvestimentos, dividendos ou juros sobre o capital próprio distribuídos pelas Companhias Alvo, assim como de quaisquer outros valores recebidos pelo Fundo em decorrência de seus investimentos na referida companhia, que ocorrerem durante o Período de Investimento, poderão ser destinados a reinvestimento ou à amortização de Cotas, conforme deliberação do Comitê de Investimento;
- (ii) Se a liquidação ocorrer, de forma parcial ou integral, durante o Período de Desinvestimento, os recursos obtidos serão obrigatoriamente destinados à amortização de Cotas, exceto se deliberado de forma contrária pela Assembleia Geral de Cotistas;
- (iii) Dividendos ou juros sobre o capital próprio distribuídos pelas Companhias Holding, assim como quaisquer outros rendimentos recebidos pelo Fundo em decorrência de seus investimentos na referida companhia, durante o Período de Desinvestimento, deverão ser diretamente repassados aos Cotistas, exceto se deliberado de forma contrária pela Assembleia Geral de Cotistas;
- (iv) Qualquer amortização abrangerá todas as Cotas do Fundo e será feita na mesma data a todos os Cotistas, mediante rateio das quantias, sempre em espécie, a serem distribuídas pelo número de Cotas existentes, e serão pagas aos Cotistas em até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data do efetivo ingresso dos recursos no Fundo.

Em 11 de agosto de 2022 a empresa investida MD Realty Participações S.A deliberou e aprovou a distribuição de dividendos no montante de R\$ 2.000 com base no saldo apresentado na conta de reservas de lucros a realizar, constituído em exercícios anteriores. Esse montante foi repassado aos cotistas a título de amortização de cotas, conforme assembleia geral de cotistas, aprovada em 18 de agosto de 2022.

9 Remuneração da Administração

- (a) **Taxa de Administração:** Como remuneração aos serviços de administração, gestão, custódia e controladoria e consultoria especializada do Fundo, será paga uma taxa de administração anual no montante equivalente a 0,19% (dezenove centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

A taxa de administração será provisionada diariamente, à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) sobre (i) o Patrimônio Líquido, durante o Período de Investimentos; e (ii) o Patrimônio Líquido, durante o Período de Desinvestimento, e será paga mensalmente ao Administrador até o 5º dia Útil do mês subsequente ao vencido, como despesa do Fundo.

Em 04 de novembro de 2020, conforme Ato do Administrador, foi deliberado a isenção da cobrança da taxa de administração por 12 meses a contar de junho 2020.

KSM Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia

(CNPJ: 12.952.755/0001-75)

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de reais)

Em 11 de fevereiro de 2022, através de ato do administrador, de forma unilateral e espontânea, o administrador renunciou a taxa relativa à prestação dos serviços de administração, gestão e consultoria especializada ("Taxa de Administração"), conforme estipulada no Regulamento do Fundo, referente ao exercício de 2021.

Em 25 de maio de 2023, foi deliberado a extensão da isenção da cobrança de taxa de administração por mais 17 meses a contar de janeiro de 2022.

O Fundo teve um período de investimentos em Valores Mobiliários ("Período de Investimento") que se iniciou na data da 1ª Integralização de Cotas (26 de novembro de 2014) e se estendeu por quatro anos a partir de tal data. Em 27 de novembro de 2018 ocorreu a Assembleia Geral de Cotista deliberando a prorrogação do período de investimento do Fundo por 2 (dois) anos estendendo-se até 26 de novembro de 2020. Em 27 de novembro de 2020 ocorreu a Assembleia Geral de Cotistas deliberando a prorrogação do período de investimento por mais 2 (dois) anos estendendo-se até 26 de novembro de 2022. O Fundo terá um período de desinvestimento em valores mobiliários que se iniciará no primeiro dia útil seguinte ao término do período de investimento e se estenderá até a data de liquidação do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo não apresentou saldo referente a taxa de administração (2021 – R\$ 0).

- (b) Taxa de Performance:** A taxa de performance corresponde a 20% dos valores distribuídos pelo Fundo aos Quotistas que excederem os valores integralizados pelo Quotistas, atualizados pela taxa anual de 8% e corrigido mensalmente pelo IPCA desde a data da integralização de Quotas, até a data de liquidação do Fundo, calculada com 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o Fundo não apresentou despesa de taxa de performance.

10 Custódia dos títulos da carteira

Os serviços de custódia dos títulos da carteira do Fundo são prestados pelo Banco Modal S.A.

Os títulos públicos federais e os títulos representativos das operações compromissadas são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC.

Em 31 de dezembro de 2022, o fundo auferiu despesa com taxa de custódia R\$ 6, conforme demonstração do resultado do período.

As ações de companhias fechadas em nome do Fundo estão registradas no Contrato Social da Companhia Investida.

11 Tributação

Imposto de renda

De acordo com a Lei nº 11.312/06, os rendimentos auferidos no resgate de cotas dos Fundos de Investimento em Participações, inclusive quando decorrentes da liquidação do Fundo, ficam sujeitos ao imposto de renda na fonte à alíquota de 15% incidente sobre a diferença positiva entre o valor de resgate ou amortização e o custo de aquisição das cotas, àqueles cotistas sujeitos à tributação.

KSM Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia
(CNPJ: 12.952.755/0001-75)
(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de reais)

12 Rentabilidade do Fundo

A rentabilidade calculada com base na variação da cota no encerramento de cada exercício, desconsiderando-se as amortizações ocorridas, e o patrimônio líquido médio diário foram os seguintes:

Exercícios findo em	Patrimônio líquido médio	Rentabilidade %
31 de dezembro de 2022	63.495	(37,02)
31 de dezembro de 2021	81.905	(10,48)

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

13 Transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía os seguintes saldos com partes relacionadas e os seguintes montantes de resultado apurado em transações com partes relacionadas:

Transação	Posição em 31/12/2022	Resultado em 31/12/2022	Posição em 31/12/2021	Resultado em 31/12/2021	Parte relacionada
Caixa	8	-	7	-	Banco Modal S.A.
Oper. compromissadas	22	64	30	4	Banco Modal S.A.
Taxa de Custódia	-	(6)	(1)	(8)	Modal DTVM LTDA.

Operações compromissadas com partes relacionadas

Mês/Ano	Operações realizadas com partes relacionadas		Volume médio/Patrimônio líquido médio		Taxa Média (a)	
	Total de compras (R\$ mil)	Total de vendas (R\$ mil)	Compra	Venda	Contratada	SELIC (BACEN)
jan/22	95.456	90.697	6,39%	6,39%	8,95%	9,15%
fev/22	91.189	91.208	6,43%	6,43%	10,20%	10,49%
mar/22	94.201	98.201	5,71%	5,95%	10,87%	11,15%
abr/22	16.096	16.105	1,12%	1,13%	11,40%	11,65%
mai/22	18.545	18.549	1,11%	1,11%	12,20%	12,51%
jun/22	17.855	17.854	1,36%	1,36%	12,59%	12,89%
jul/22	18.008	18.874	1,51%	1,52%	12,87%	13,15%
ago/22	19.935	19.944	1,54%	1,54%	13,29%	13,58%
set/22	18.353	18.362	1,59%	1,59%	13,35%	13,65%
out/22	17.682	17.691	1,61%	1,62%	13,35%	13,65%
nov/22	17.817	17.826	1,61%	1,61%	13,35%	13,65%
dez/22	18.879	18.889	1,88%	1,88%	14,07%	13,65%

(a) As taxas médias não são ponderadas pelo volume.

KSM Realty I Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia
(CNPJ: 12.952.755/0001-75)
(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2022 e de 2021
(Em milhares de reais)

14 Demandas judiciais

Não há registros de demandas judiciais ou extrajudiciais envolvendo o Fundo.

15 Informações adicionais

- (a) Informamos que o Administrador, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não contratou serviços da Mazars Auditores Independentes, relacionados ao Fundo e/ou entidades investidas direta ou indiretamente, 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.
- (b) A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação diária do valor da cota e do patrimônio do Fundo, envio de extrato mensal a cotistas e a disponibilização a cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

* * *

Eduardo Rebelatto
Contador
CRC-SP-328.400/O-8

Cristiano Maron Ayres
Diretor Responsável