



**Praia do Castelo Fundo de Investimento
Imobiliário**

CNPJ: 24.514.406/0001-50

**(Administrado por: Planner Corretora de Valores
S.A.)**

Demonstrações financeiras

Período de 15 de junho de 2021 (data de
início das atividades do Fundo) a 31 de
dezembro de 2021

com Relatório dos Auditores Independentes

Praia do Castelo Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.514.406/0001-50

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.)

CNPJ: 00.806.353/0001-54

Demonstrações financeiras

Período de 15 de junho de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial	7
Demonstração do resultado.....	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	11

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

Praia do Castelo Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.514.406/0001-50

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.)

CNPJ: 00.806.353/0001-54

São Paulo – SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do **Praia do Castelo Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 15 de junho de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto comentado na seção “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Praia do Castelo Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2021 e o desempenho de suas operações para o período de 15 de junho de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião com ressalva

Ajuste patrimônio líquido / cotas

Conforme descrito na nota explicativa nº 9, foram contabilizados ajustes relevantes nas demonstrações financeiras do Fundo após a divulgação do seu patrimônio líquido e valor unitário das cotas aos seus cotistas. Com o objetivo de manter as informações já publicadas, foi necessário proceder com a contabilização de uma provisão a título de “Ajuste de patrimônio líquido / cotas” que foi registrada em rubricas específicas no passivo circulante e patrimônio líquido, consequentemente, o passivo está superavaliado e o patrimônio líquido está subavaliado no montante de R\$ 219.509 mil, bem como o valor unitário da cota do Fundo está subavaliado em R\$ 3.135,86 (três mil, cento e trinta e cinco Reais e oitenta e seis centavos).

Base para opinião com ressalva--Continuação

Ajuste patrimônio líquido / cotas--Continuação

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

Ênfases

Contas a receber com vendas de imóveis

Devido à natureza da operação mencionada a seguir no parágrafo “Principais assuntos de auditoria - Contas a receber com vendas de imóveis”, os saldos quando de sua efetiva realização, poderão ser diferentes dos constantes nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021. Nossa opinião não está ressalvada a cerca deste assunto.

Regularização do “Ajuste patrimônio líquido / cotas”

Chamamos a atenção para nota explicativa nº 18.2, onde em 14 de abril de 2022 a Administração do Fundo efetuou a reversão do ajuste de patrimônio líquido / cotas, descrito em nosso parágrafo “Base para opinião com ressalva”, regularizando dessa forma seu Passivo Circulante, Patrimônio Líquido e valor unitário de suas Cotas em evento subsequente ao encerramento das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

Impactos do Covid-19 nas demonstrações financeiras

Sem ressaltar a nossa opinião, chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 1.1 às demonstrações financeiras, na qual o Fundo avalia os impactos do COVID-19 em seus negócios e as ações em curso para mitigar seus efeitos.

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.

Contas a receber com vendas de imóveis

Conforme nota explicativa nº 6.f em 31 de dezembro de 2021 o Fundo mantém em sua carteira, saldo referente a contas a receber de vendas de imóveis oriundos de contratos firmados entre a Vetor Incorporação e Construção Imobiliária (Incorporadora) e o Fundo, correspondentes a 180,91% do seu patrimônio líquido no montante de R\$ 526.250 mil.

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”)--Continuação

Contas a receber com vendas de imóveis--Continuação

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Atualização dos valores a receber conforme Índice Nacional de Construção Civil;
- Análise da exatidão dos dados do contrato de desenvolvimento de empreendimento imobiliário firmado entre a Incorporadora e Fundo;
- Obtenção da posição analítica dos lotes que foram vendidos pela Incorporadora;
- Análise do Valor Geral de Vendas (VGV) / Fluxo Financeiro do empreendimento;
- Verificação da documentação suporte referentes as aquisições dos lotes;
- Verificação de documentação suporte dos lotes objeto de venda pela Incorporadora;
- Verificação do recebimento do saldo em período subsequente;
- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras;

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas pelo Fundo para mensuração e reconhecimento do contas a receber com vendas de imóveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a Fundos de Investimento 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 ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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.

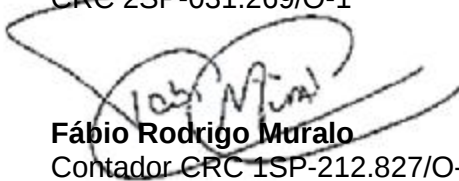
Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantivemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- 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;
- 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;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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.

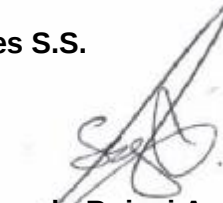
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 13 de maio de 2022.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo
Contador CRC 1SP-212.827/O-0



Leonardo Boiani Antoniazzi
Contador CRC 1SP-255.559/O-5

Praia do Castelo Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ (MF): 24.514.406/0001-50

Administrado pela: Planner Corretora de Valores S.A.

CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54

Balanço patrimonial Em 31 de dezembro de 2021

(Valores em milhares de Reais)

	Notas	31/12/21	%PL
Ativo circulante		383.035	131,67
Disponibilidades	16	1	-
Aplicação interfinanceira de liquidez			
Tesouro Pré-fixado (LTN)	5	4.028	1,38
Contas a receber			
Vendas a receber imóveis	6.f	379.005	130,29
Outros valores a receber			
Despesas antecipadas		1	-
Não Circulante			
Contas a receber			
Vendas a receber imóveis	6.f	147.245	50,62
Total do ativo		530.280	182,29
Passivo circulante			
Encargos a Pagar		94	0,03
Taxa de administração	16	59	0,02
Taxa de Gestão		35	0,01
Exigível a longo prazo			
Obrigações por aquisição de imóveis	6.d	19.757	6,79
Ajuste patrimonio liquido / cotas	9.b	219.509	75,46
Provisão para pagamentos a efetuar		27	0,01
Outras despesas administrativas		20	0,01
Auditoria		7	-
Total do passivo		239.387	82,29
Patrimônio líquido		290.893	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido		530.280	182,29

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Praia do Castelo Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ (MF): 24.514.406/0001-50

Administrado pela: Planner Corretora de Valores S.A.

CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54

Demonstração do resultado

Período de 15 de junho de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Valores em milhares de Reais)

	Notas	15/06/2021 a 31/12/2021
Propriedades para Investimento		
Receitas	6.f	525.552
Custos	6.e	(83.668)
Resultado líquido de Propriedades para Investimento		441.884
Receitas financeiras		292
Receita de juros		292
Outras receitas/despesas		(1.774)
Despesas com taxa de gestão	11	(230)
Despesas com taxa de administração	11	(159)
Despesas com auditoria e custódia		(9)
Despesas de serviços técnicos		(695)
Despesas tributárias		(457)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro		(4)
Taxa de fiscalização da CVM		(7)
Outras receitas e despesas operacionais		(213)
Lucro líquido do período		440.402

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Praia do Castelo Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ (MF): 24.514.406/0001-50
Administrado pela: Planner Corretora de Valores S.A.
CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 15 de junho de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Valores em milhares de Reais)

	<u>Notas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Reservas</u>	<u>Ajuste patrimonio liquido / cotas</u>	<u>Resultado do exercício</u>	<u>Total</u>
Saldos em 15 de junho de 2021		-	-	-	-	-
Integralização de cotas no período		70.000	-	-	-	70.000
Lucro líquido do período		-	-	-	440.402	440.402
Ajuste patrimonial de cotas	9.b	-	-	(219.509)	-	(219.509)
Constituição de reservas		-	220.893	-	(220.893)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021		<u><u>70.000</u></u>	<u><u>220.893</u></u>	<u><u>(219.509)</u></u>	<u><u>219.509</u></u>	<u><u>290.893</u></u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Praia do Castelo Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ (MF): 24.514.406/0001-50

Administrado pela: Planner Corretora de Valores S.A.

CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54

Demonstração dos fluxos de caixa

Período de 15 de junho de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Valores em milhares de Reais)

	15/06/2021 a 31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Lucro líquido do período	440.402
Ajustes ao resultado líquido do exercício	
Reconhecimento da receita pelo valor geral de vendas	(441.877)
Total	(1.475)
Variações em ativos e passivos	
Valores a pagar à Administradora	59
Provisão de pagamentos a efetuar	27
Pagamento gestora	35
Caixa Líquido aplicado nas atividades operacionais	(1.354)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de propriedade para investimento	(64.617)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(64.617)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Recebimento líquido pela emissão de cotas	70.000
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	70.000
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	4.029
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	4.029
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	4.029

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 15 de junho de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O **Praia do Castelo Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo)** é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Instrução nº 472/2008, conforme alterada, e demais instruções expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

O prazo de duração do Fundo é indeterminado.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição de imóveis; (ii) no desenvolvimento imobiliário através da contratação de construtora e/ou incorporadora devidamente contratada pelo FII para este fim; e (iii) no investimento em aplicações financeiras nos termos e limites da legislação vigente; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos imóveis e/ou direitos reais sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pelo Fundo (“Ativos Imobiliários”), (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM. As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da administradora e do Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

1.1. Impactos COVID-19

A Administração do Fundo continua acompanhando os possíveis impactos em suas operações e tem trabalhado com a implementação de planos de contingências para manter a continuidade das atividades operacionais em uma situação de normalidade. Adicionalmente, a Administração considera que os impactos da pandemia estão adequadamente gerenciados até o momento, sem impactos financeiros significativos aos negócios do Fundo.

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas nas Instruções CVM nºs 472/08, 516/11 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 15 de junho de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

3. Principais práticas contábeis

a. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda utilizada para contabilização das operações, e apresentação das demonstrações financeiras é o Real. Todo ativo e passivo que venha a ser calculado em moeda estrangeira sofrerá a conversão para Real para efeito de contabilização.

b. Estimativas contábeis

Todo ajuste decorrente de mudança de estimativa contábil nos saldos de ativo e passivo, decorrem de avaliação da situação atual e das obrigações e dos benefícios futuros esperados associados aos ativos e passivos, as alterações nas estimativas contábeis que eventualmente podem ocorrer no Fundo, são decorrentes de novas informações, e, portanto, não se tratam de retificação de erros.

c. Caixa e equivalentes de caixa

Correspondem aos saldos de disponibilidades e aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins.

O Fundo considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

d. Títulos e valores mobiliários

Estão representados por títulos e valores mobiliários, as cotas de fundos de investimento referenciado pelo valor de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço, bem como Cotas de Sociedade registradas pelo custo de aquisição.

e. Apuração do resultado

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 15 de junho de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

4. Gerenciamento de riscos

Os principais riscos a que o Fundo está sujeito, pelas características dos mercados em que investe, são:

a) O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia

brasileira: O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar tanto na rentabilidade como no valor de negociação das Cotas.

b) Riscos de mercado e fatores macroeconômicos relevantes: 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, podendo gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas. 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. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 15 de junho de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

4. Gerenciamento de riscos--Continuação

- c) Risco da morosidade da justiça e da administração pública brasileira e decisões judiciais ou administrativas desfavoráveis:** O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais ou administrativas relacionadas aos Ativos Imobiliários e/ou aos Empreendimentos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo, conforme aplicável. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário e administrativo brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais ou administrativas relacionadas aos ativos integrantes de sua Carteira ou que o Fundo tenha reservas suficientes para pagamento de custas e honorários o que, consequentemente, poderá impactar na rentabilidade dos Cotistas, bem como no valor das Cotas.
- d) Risco sistêmico e do setor imobiliário:** O valor das Cotas e o preço dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros sofrem variações por fatores exógenos diversos, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado imobiliário, financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda, mudanças legislativas, interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias e alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia, como o mercado imobiliário. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor recebido em decorrência da comercialização das unidades imobiliárias dos Empreendimentos e, consequentemente, no valor dos Ativos Imobiliários, afetando o rendimento do Fundo. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, a Gestora, e suas respectivas Partes Relacionadas, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 15 de junho de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

4. Gerenciamento de riscos--Continuação

- e) Risco de incorporação e outros riscos relacionados ao setor imobiliário:** o prazo estimado de obras dos empreendimentos desenvolvidos pelo Fundo poderá sofrer alteração, seja por fatores climáticos, ambientais, geológicos, arqueológicos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos pré-estabelecidos. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de locação, reforma e ampliação de imóveis. Dessa forma, a realização da incorporação de empreendimentos pelo Fundo, por meio de mandato concedido a terceiros especializados, pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Neste contexto, referidas leis e regulamentos atualmente existentes, ou que venham a ser criados a partir desta data, poderão impactar adversamente os resultados do Fundo e a rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário está sujeito a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem exigir a realização e/ou acarretar atrasos na realização da construção dos empreendimentos do Fundo, fazendo com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais, tais como, mas não se limitando, multas e indenizações. As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, podem se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os negócios do Fundo e a sua rentabilidade. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades do Fundo a rentabilidade dos Cotistas.
- f) Riscos relacionados ao(s) incorporador(es):** o(s) incorporador(es) contratado(s) pelo Fundo para construção dos empreendimentos do Fundo podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto do empreendimento, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do projeto, bem como contingências para o Fundo.
- g) Risco de vendas:** o Fundo irá desenvolver imóveis como objetivo de venda. Caso as vendas não ocorram, ou não ocorram no volume ou prazo esperados, o patrimônio do Fundo será afetado adversamente.
- h) Outros riscos relacionados ao setor imobiliário:** Os imóveis integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer sinistros não cobertos por seguros e ser objeto de desapropriação pelo poder público. Em quaisquer destas hipóteses, os rendimentos esperados pelo Fundo poderão não se materializar, ou poderão não se materializar no prazo esperado, gerando prejuízos para o Fundo e, conseqüentemente, para os Cotistas.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 15 de junho de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

4. Gerenciamento de riscos--Continuação

- i) Riscos de liquidez e impossibilidade de resgate das cotas:** 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 sendo admitido aos cotistas solicitar o resgate 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 encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas 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.

- j) Riscos de liquidez da carteira:** 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, a Administradora e a Gestora poderão enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez para honrar as obrigações de pagamento relacionadas aos próprios Ativos Imobiliários e/ou aos Empreendimentos e também ao funcionamento do Fundo, sendo necessário aporte de capital por parte dos Cotistas. Ainda, a variação negativa dos Ativos Imobiliários ou dos Ativos Financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas situações em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo, hipótese na qual o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da Carteira. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da Carteira, há o risco de receberem frações ideais da Sociedade Investida, que serão entregues após a instituição de condomínio sobre tal ativo. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

- k) Riscos decorrentes do prazo do fundo e das cotas:** O Fundo não tem prazo de duração determinado. Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário, conforme o caso. Ainda, tendo em vista que o Fundo é constituído como um fundo fechado, o investidor não poderá resgatar suas Cotas a não ser quando da liquidação do Fundo e/ou do vencimento de cada emissão de Cotas.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 15 de junho de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

4. Gerenciamento de riscos--Continuação

- l) Riscos relativos à rentabilidade do investimento:** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade de suas cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo fundo de investimento imobiliário. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes indiretamente da venda das unidades imobiliárias dos Empreendimentos, bem como dependerá diretamente da rentabilidade dos Ativos Financeiros que compõem a Carteira.
- m) Risco de diluição relativo a novas emissões de cotas:** Para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo, é importante que os Cotistas tenham condições de acompanhar as novas emissões de Cotas que poderão ocorrer. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, caso decidam não exercer seu direito de preferência.
- n) Risco relativo à concentração:** Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.
- o) Não existência de garantia de eliminação de riscos:** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer instituição pertencente aos seus respectivos conglomerados econômicos, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 15 de junho de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

4. Gerenciamento de riscos--Continuação

- p) Risco de alteração da legislação aplicável:** A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, ambiental, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, estão sujeitas a alterações. Ademais, poderá ocorrer interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, o Fundo pode sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, conforme aplicável, ou, ainda, estar sujeito a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem gerar custos adicionais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão de licenças e autorizações necessárias para a exploração e/ou comercialização dos Empreendimentos, gerando um impacto adverso nas Cotas do Fundo. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos Empreendimentos. Quaisquer desses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos realizados pelo Fundo, sua expectativa de rentabilidade, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de amortização das Cotas.
- q) Risco regulatório:** A CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação aplicável ao Fundo, hipótese em que a Administradora terá a prerrogativa de alterar este Regulamento independentemente de Assembleia Geral, o que poderá impactar a estrutura do Fundo, podendo haver inclusive, aumento nos encargos do Fundo. Tais alterações poderão, assim, afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 15 de junho de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

4. Gerenciamento de riscos--Continuação

- r) Riscos tributários:** De modo geral, os fundos de investimentos constituídos no Brasil, por não serem dotados de personalidade jurídica, não sofrem tributação no nível de suas respectivas carteiras de investimento. Os ganhos e rendimentos auferidos pelos fundos de investimento são geralmente tributados quando distribuídos para os respectivos cotistas.

Segundo a legislação tributária aplicável, um fundo de investimento imobiliário não sofre tributação no nível de sua carteira, desde que (i) distribua, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano ("Regra de Distribuição Obrigatória"); e (ii) aplique recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas (conforme definido na legislação), percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Além disso, cumpre mencionar que já existe a possibilidade de que a Receita Federal do Brasil tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de imposto de renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas.

- s) Outros riscos exógenos ao controle da Administradora:** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos Ativos Financeiros integrantes da Carteira, alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor das Cotas.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 15 de junho de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

4. Gerenciamento de riscos--Continuação

- t) Risco relativo à não substituição da Administradora:** Durante a vigência do Fundo, a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, conforme aplicável, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.
- u) Riscos de governança:** Algumas matérias estão sujeitas à deliberação da Assembleia Geral por quórum qualificado de aprovação, de forma que pode ser possível o não comparecimento de cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral de cotistas, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum.
- v) Risco de ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior:** Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos ativos integrantes de sua Carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos em virtude de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos ativos, exemplificativamente, terremotos, vendavais, enchentes, deslizamentos de terra e epidemias. Adicionalmente, em quaisquer de tais situações, as autoridades governamentais poderão adotar medidas de controle de danos à população ou à economia que podem ter efeito adverso significativo e/ou à operação do Fundo, tais como interdição dos Empreendimentos e deslocamento de seus ocupantes. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.
- w) Riscos relacionados à pandemia de Covid-19:** O momento macroeconômico, decorrente da crise resultante da pandemia de Covid-19, é reconhecidamente desafiador no curto prazo. As restrições nas atividades do comércio, em razão das medidas de combate à Covid-19 adotadas pelos governos federal, estaduais e municipais contribuíram para as expectativas de retração do produto interno bruto brasileiro. O Brasil, assim como outros países, está atualmente enfrentando impactos sociais e econômicos significativos resultantes das medidas tomadas pelas autoridades para conter a Covid-19. Tendo em vista os recentes impactos negativos nos mercados de capitais mundiais, observou-se elevada volatilidade na precificação de ativos financeiros em 2020.

Praia do Castelo Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ nº 24.514.406/0001-50)
(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.)
CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 15 de junho de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

5. Títulos e valores mobiliários

Composição dos títulos e valores mobiliários:

	Vencimento	Qtde.	31/12/2021
Títulos de Renda Fixa			
Tesouro Pré-fixado	Acima de 365 dias	4.786	4.028

6. Propriedade para investimento

a.)Aquisição imóvel – Amagerone Capital

A empresa Amagerone Capital Holding do Brasil Ltda (vendedora) decide vender a Praia do Castelo Fundo de Investimento Imobiliário (compradora) a área de terra denominada PR-01.1, desmembrada da maior porção da área de terras denominada Parcela 01, situada na área sul da Fazenda Praia do Forte, Município de Mata de São João, Bahia, inscrito no censo imobiliário municipal sob o nº 41800, medindo 790.758,09m² e no Registro Imobiliário Patrimonial de área de Marinha sob nº 3721 01 00419-94 conforme medidas e confrontações constantes na Matrícula n.º 25.933, Registro Geral do Ofício do Registro de Imóveis de Mata de São João – BA. Nessa matrícula consta que a área correspondente de Reserva Legal está inserida, conforme registro anterior, na matrícula nº 15.165 do referido Cartório de Registro de Imóveis. Havido dito imóvel conforme registro anterior 15.636 da referida matrícula.

Forma de pagamento:

Aquisições Imóvel 08/07/2021 - AMAGERONE CAPITAL					
Valor da compra imóvel	41.505			Adiantamento	
Valor pago ao vendedor	(39.390)			PREFEITURA	DARF
Valor pago em impostos	(2.115)	sendo	R\$ 1.038	R\$ 1.077	
Saldo a pagar	-				
Valor pago ITBI	1.245				

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 15 de junho de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

6. Propriedade para investimento--Continuação

b.) Aquisição imóvel – Ascot Markets

A empresa Ascot Markets Holding do Brasil Ltda (vendedora) decide vender a Praia do Castelo Fundo de Investimento Imobiliário (compradora) a área de terra denominada PR-02.1, desmembrada da maior porção da área de terras denominada Parcela 02, situada na área sul da Fazenda Praia do Forte, Município de Mata de São João, Bahia, inscrito no censo imobiliário municipal sob o nº 41798, medindo 121.661,37m², e no Registro Imobiliário Patrimonial de área de Marinha sob nº 3721 01 00417-22, conforme medidas e confrontações constantes na Matrícula n.º 25.935, Registro Geral do Ofício do Registro de Imóveis de Mata de São João – BA. Nessa matrícula consta que a área correspondente de Reserva Legal está inserida, conforme registro anterior, na matrícula nº 15.165 do referido Cartório de Registro de Imóveis. Havido dito imóvel conforme registro anterior 15.637 da referida matrícula. Forma de pagamento:

Aquisições Imóvel 08/07/2021 - ACOST MARKETS				
Valor da compra imóvel	6.384		Adiantamento	
Valor pago ao vendedor	(6.158)		PREFEITURA	DARF
Valor pago em impostos	(226)	sendo	102	124
Saldo a pagar	-			
Valor pago ITBI	192			

c.)Aquisição imóvel – Ballet Holding

A empresa Ballet Holding do Brasil Ltda (vendedora) decide vender a Praia do Castelo Fundo de Investimento Imobiliário (compradora) Uma área de terra denominada Parcela 03 com 264.976,62m² (26,50ha) situada na área sul da Fazenda Praia do Forte, Distrito de Açu da Torre, Município de Mata de São João, Bahia, inscrito no censo imobiliário municipal sob o nº 19724, e no Registro Imobiliário Patrimonial de área de Marinha sob nº 3721 01 00015-00, conforme medidas e confrontações constantes na Matrícula nº 15.638, Registro Geral do Ofício do Registro de Imóveis de Mata de São João – BA. Nessa matrícula consta que a área correspondente de Reserva Legal está inserida, conforme registro anterior, na matrícula nº 15.165 do referido Cartório de Registro de Imóveis. Forma de pagamento:

Aquisições Imóvel 08/07/2021 - BALLET HOLDING				
Valor da compra imóvel	13.911		Adiantamento	
Valor pago ao vendedor	(13.629)		PREFEITURA	DARF
Valor pago em impostos	(282)	sendo	244	38
Saldo a pagar	-			
Valor pago ITBI	417			

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 15 de junho de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

6. Propriedade para investimento--Continuação

d.) Aquisição imóvel – Atual Selada

A empresa Atual Participações Ltda (vendedora) decide vender a Praia do Castelo Fundo de Investimento Imobiliário (compradora) a Área de terra já contemplada com o termo de reserva legal da Fazenda Praia do Forte, neste Município de Mata de São João, Bahia, área essa identificada com AS-04 com 55.449,43m² (5,54ha) desmembrada da matrícula 15.221, área sul, inscrito no censo imobiliário municipal sob o nº 030496, conforme medidas e confrontações constantes na Matrícula n.º 15.347, Registro Geral do Ofício do Registro de Imóveis de Mata de São João – BA. Havido dito imóvel conforme registro anterior 15.221 da referida matrícula. Nessa matrícula consta que a área correspondente de Reserva Legal está inserida, conforme registro anterior, na matrícula nº 15.165 do referido Cartório de Registro de Imóveis. Forma de pagamento:

Aquisições Imóvel 08/07/2021 - ATUAL E PFM	
Valor da compra imóvel	19.051
1ª parcela prevista para	05/01/2022
Demais 35 parcelas	05º dia dos demais meses
Saldo a pagar	19.051
Valor pago ITBI	572

Saldo a pagar

Cada uma das parcelas será corrigida pela variação do CDI entre 10/06/2021, correspondente à data de assinatura do instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel, e o dia 30 do mês anterior ao vencimento da parcela.

Sendo assim até o período findo em 31 de dezembro de 2021 o saldo a pagar está composto da seguinte forma:

Saldo principal	19.051
Atualização CDI - Compra Imóvel	650
Atualização CDI - Parcelas PFM	56
Total	19.757

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 15 de junho de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

6. Propriedade para investimento--Continuação

e.)Desenvolvimento de Empreendimento Imobiliário

De um lado, Praia do Castelo Fundo de Investimento Imobiliário (Proprietário) único e exclusivo proprietário dos imóveis localizados na Cidade de Mata São João, no Estado da Bahia, matriculados sob os números 15.347, 15.638, 25.933, 25.935, todos do Cartório de Registro de Imóveis de Mata de São João/BA (Imóveis), constituindo um terreno com aproximadamente 1.232.845,51 m² (Terreno), sendo também titular dos direitos relativos às aprovações e licenciamentos relativos ao terreno, nos termos indicados neste instrumento, que disponibilizará os Imóveis para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, tendo a Vetor Construção e Incorporação Imobiliária Ltda (Incorporadora) como a única e exclusiva incorporadora imobiliária e construtora do Empreendimento Imobiliário, pretende desenvolver no Terreno, a ser constituído com a unificação dos Imóveis, um empreendimento imobiliário de natureza residencial, consistente em um condomínio composto de um setor cujas unidades autônomas se constituem na forma de frações ideais privativas (Lotes), correspondente ao Setor Lotes, e de um setor cujas unidades autônomas se constituem na forma de apartamentos (Apartamentos), correspondente ao Setor Vilas.

Composição total das aquisições do empreendimento

Em 31 de dezembro de 2021 o total de aquisições foi no montante de R\$ 83.668, sendo R\$ 64.617 pagos à vista e R\$ 19.051 em parcelas a pagar a partir de janeiro de 2022 conforme mencionado na nota explicativa nº 6.d

Imóvel	Transação	Valor contábil
Amagerone Capital (6.a)	Principal	39.390
Ascot Markets (6.b)	Principal	6.158
Ballet Holding (6.c)	Principal	13.629
Atual Selada (6.d)	Principal	19.051
Todos os imóveis	ITBI	2.426
Todos os imóveis	IPTU	1.602
Todos os imóveis	Taxa Laudêmio	54
Todos os imóveis	Taxa Ocupação	1.253
Todos os imóveis	Despesas cartório	105
Total		83.668

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 15 de junho de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

6. Propriedade para investimento--Continuação

Desmembramento dos lotes

Modelo	Quantidade	Metragem	Valor contábil
Apartamento	136	104 m²	6.894
Lotes	458	700m²	72.706
Lotes	23	800m²	4.068
Total			83.668

f.) Contas a receber

Em 31 de dezembro de 2021 estão registrados os saldos a receber referentes ao contrato de desenvolvimento imobiliário, firmado entre a Incorporadora e o Fundo onde caberá o recebimento de 76% correspondente valor geral de venda (VGV) bruto do empreendimento imobiliário pela incorporadora. Abaixo a composição de vendas a receber no período:

Fluxo de caixa – (VGV Incorporadora)

Receita lotes vendidos	377.491
Projeção de venda estoque lotes	139.205
Total contas a receber lotes	516.696
Receita vilas vendidas	11.234
Projeção de venda estoque vilas	164.499
Total receita vilas	175.733
Total valores a receber	692.429

Despesas

Impostos	(6.263)
Projeto	(28)
Construção	(132.142)
Comissões sobre vendas	(13.439)
Marketing/publicidade	(659)
Despesas incorporação	(7.963)
Despesas construção	(5.684)
Receita e despesas Financeiras	(1)
(-) Despesas	(166.179)
(=) Total contas a receber	526.250

Em de 31 de dezembro de 2021 o saldo de contas a receber está registrado no montante de R\$ 526.250, segregados em R\$ 379.005 a curto prazo e R\$ 147.245 a longo prazo na rubrica "Vendas a receber imóveis. Os valores são atualizados mensalmente de acordo com o Valor de Geral de Venda (VGV) da Incorporadora.

O saldo registrado com receitas de vendas foi de R\$ 525.552.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 15 de junho de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

7. Cotas do Fundo

As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no Livro de Registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

Os serviços de controladoria, custódia e escrituração das cotas do Fundo serão prestados pela Administradora, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista.

As Cotas serão destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos do art. 9º-A da Instrução CVM nº 539/13 ("ICVM 539"), sendo possível a criação de outra classe de Cotas na eventualidade do Fundo realizar oferta pública nos termos da Instrução CVM nº 400/03 ("ICVM 400").

Na hipótese de emissão de novas Cotas, preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das Cotas da respectiva classe, representado pelo quociente entre valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas da respectiva classe emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo Instrumento de aprovação da nova emissão; ou (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas da respectiva classe já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá a Gestora orientar a Administradora acerca do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima.

As Cotas da primeira emissão serão distribuídas mediante Ofertas Restritas, nos termos da Instrução CVM nº 476/09 ("ICVM 476").

No período de 15 de junho de 2021 a 31 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) foram emitidas 70.000 (setenta mil) cotas no montante de R\$ 70.000.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 15 de junho de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

8. 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.

Calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/1993 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, combinados com as determinações do regulamento do fundo, 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.

No período de 15 de junho de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro, não ocorreu distribuição de lucro caixa e não realizou distribuição de rendimentos.

Abaixo apresentamos o demonstrativo de distribuição de dividendos:

		2021	
		Valor (R\$/1000)	
		Resultado Contábil	Financeiro
(+) Receita de vendas de propriedades para investimento		525.552	-
(-) Custos		(83.668)	-
		441.884	-
Resultado líquido de ativos imobiliários			-
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez			-
		292	285
(+) Títulos públicos federais		292	285
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez			
(-) Despesas com taxa de gestão		(230)	(195)
(-) Despesas com taxa de administração		(159)	(100)
(-) Despesas com auditoria e custódia		(9)	(2)
(-) Despesas de serviços técnicos		(695)	(675)
(-) Despesas tributárias		(457)	(457)
(-) Demais despesas de serviços do sistema financeiro		(4)	(4)
(-) Taxa de fiscalização da CVM		(7)	(7)
(-) Outras receitas e despesas operacionais		(213)	(198)
Total de outras receitas/despesas		(1.774)	(1.638)
Total		440.402	(1.353)
Dividendos declarados e pagos até o 15º dia do mês subsequente		-	-
Total distribuído		-	-
% distribuído atendendo ao mínimo de 95% de lucro caixa		00,00%	

As ofertas de Cotas do Fundo serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, ou (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução nº 472/08 da CVM. Os valores mobiliários serão negociados somente no mercado secundário de bolsa de valores administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, nos termos da regulamentação vigente, depois da sua subscrição/aquisição pelo investidor ou do início de funcionamento do Fundo.

No período de 15 de junho a 31 de dezembro de 2021 o Fundo não realizou distribuição de rendimentos.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 15 de junho de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

9. Rentabilidade

O valor patrimonial da cota no último dia útil e a rentabilidade acumulada no período estão apresentadas da seguinte forma em 31 de dezembro de 2021:

Data	Valor da Cota	Rentabilidade Acumulada em %
15/06/21(a)	1.000,00	-
31/12/21 (b)	4.155,60	315,56%

(a) Data de início das atividades do Fundo.

(b) Após a Administração do Fundo concluir os montantes a serem divulgados aos cotistas na carteira do Fundo de 31 de dezembro de 2021, foi identificada a necessidade de realização de um ajuste contábil para adequação dos montantes de Receitas e Contas Receber, e como consequência aumentou o resultado do exercício e consequentemente o seu patrimônio líquido no montante de R\$ 219.509, impactando desta forma, o valor unitário das Cotas que já haviam sido divulgadas aos cotistas. Com objetivo de preservar as informações já divulgadas aos cotistas, a administração do Fundo realizou uma provisão no Passivo Circulante em contrapartida ao Patrimônio Líquido na rubrica "Ajuste patrimônio líquido / cotas" no montante de R\$ 219.509. Referido ajuste contábil foi revertido em 2022, conforme nota explicativa 18.2.

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

10. Serviços prestados ao Fundo

O Fundo é administrado por Planner Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administradora de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 02/10/1995 ("Administradora").

Os serviços de controladoria, custódia e escrituração das cotas do Fundo serão prestados pela Administradora, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista.

A gestão da carteira do Fundo será realizada por MDM Capital Gestora de Recursos Ltda. ("MDM GESTÃO"), sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, n.º 250, conjunto 109, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob nº 30.418.084/0001-49 ("Gestora"), credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 15 de junho de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

11. Taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração, custódia e controladoria, será devido ao Administradora o valor correspondente a; 0,3% a.a. sobre a faixa de patrimônio até R\$ 100 milhões; 0,2% a.a. sobre a faixa de patrimônio situada entre R\$ 100.001 mil até R\$ 200 milhões e, 0,1% a.a. sobre a faixa de patrimônio que exceder a R\$ 200 milhões.

Será observado o valor mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais), corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou por outro índice que vier a substituí-lo.

A taxa de administração será calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) sobre o valor descrito acima, e será paga diretamente pelo Fundo à Administradora e demais prestadores de serviços para o Fundo, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente. Não será cobrada taxa de performance.

No período de 15 de junho de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro 2021, foi provisionada a importância de R\$ 159 a título de taxa de administração e R\$ 230 a título de taxa de Gestão.

Pelo serviço de Gestão, será dividido com o Gestor o valor correspondente á R\$ 35.000 mensais, quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente, que será corrigido pelo Índice Geral de Preços (IGPM), divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia Getúlio Vargas (FGV IBRE) a cada intervalo de 12 meses, contados a partir do início do funcionamento do Fundo (“ Taxa de Gestão”).

12. Política de divulgação de informações

As informações obrigatórias são divulgadas nos sites da CVM, B3 – S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e da administradora e estão à disposição dos cotistas na sede desta.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 15 de junho de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

13. Tributação

Tributação aplicável aos Cotistas

a) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva, a depender do prazo do investimento. Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas ficarão sujeitos à alíquota de 0% do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 dias (prazo a partir do qual é aplicável à alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores. Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

b) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento no Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Câmbio. As operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Câmbio. Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25%, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 15 de junho de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

13. Tributação--Continuação

c) Imposto de Renda (IR)

O IR devido pelos Cotistas tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

I. Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20%, independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica. Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação (IRPJ e da CSLL).

Ademais, a depender do caso, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoa jurídica em razão do investimento no Fundo poderão, ainda, estar sujeitos à incidência da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 cotistas.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 15 de junho de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

13. Tributação--Continuação

II. Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas residentes no exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas residentes no Brasil. Todavia, a legislação prevê tratamento tributário privilegiado, para os investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Caso essas condições sejam observadas, a tributação dos ganhos e rendimentos do investidor estrangeiro se dará da seguinte forma: (a) os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15%; (b) os ganhos auferidos na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores não estarão sujeitos ao IR. A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 04 de junho 2010.

Tributação aplicável ao Fundo

a) IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,5% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

b) Imposto de Renda (IR)

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR. Não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

São isentos do IR os dividendos recebidos pela carteira do Fundo em razão da participação em sociedades empresárias e em sociedades em conta de participação, na qualidade de sócia participante. As atividades e operações realizadas por essas sociedades são tributadas exclusivamente e de acordo com as regras detalhadas no tópico seguinte.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 15 de junho de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

13. Tributação--Continuação

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela RFB, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, caso esta modalidade de investimento venha a ser admitida neste Regulamento, serão tributados pelo IR à alíquota de 20%, conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

14. Demandas judiciais

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

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

De acordo com a Instrução CVM 381/03, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto aos Auditores Independentes responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

16. Partes relacionadas

No período de 15 de junho de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021, o Fundo possuía saldo de R\$ 1 em conta de depósito junto a Administradora, além dos valores provisionados de taxa de administração mencionados na nota explicativa nº 9, o Fundo possuía saldo a pagar no montante de R\$ 59 a título de taxa de administração.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 15 de junho de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

17. Alterações estatutárias

Em instrumento particular de segunda alteração do Moradas Fundo de investimento imobiliário FII realizado em 31 de maio de 2021, resolve alterar a denominação social do Fundo para Praia do Castelo Fundo de Investimento Imobiliário.

18. Eventos subsequentes

18.1. Distribuição de Rendimentos Extraordinária

Em 28 de março de 2022, a Administração do Fundo comunicou aos cotistas e ao mercado que o lucro auferido para Distribuição de Rendimentos Extraordinária referente a antecipação de resultado auferido no primeiro semestre de 2022 (data-base 28/03/2022) será no montante total de R\$ 70.000, sendo o valor por cota de R\$ 1 (um mil reais), distribuídos aos cotistas do Fundo na proporção de suas respectivas participações.

18.2. Ajuste de patrimônio líquido / cotas

Em 14 de abril de 2022 a Administração do Fundo efetuou a reversão do ajuste de patrimônio líquido / cotas, descrito na nota explicativa nº 9.b, regularizando dessa forma seu Passivo Circulante, Patrimônio Líquido e valor unitário de suas Cotas nesta data.

Planner Corretora de Valores S.A.
Administradora

Reinaldo Dantas
Contador CRC-1SP 110.330/O-6