

Plural Logística Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 36.501.198/0001-34
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

Demonstrações Financeiras Referentes ao
Exercício Findo em 31 de dezembro de 2022 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Cotistas e ao Administrador do
Plural Logística Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Plural Logística Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pelo Banco Genial S.A. (“Administrador”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo 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 Plural Logística Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022 e 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 Imobiliário – FII, regulamentadas pelas Instruções CVM nº 516/11 e nº 472/08.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício. 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.

Mensuração do valor justo de propriedades para investimento

Conforme divulgado na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, o Fundo mantinha, em 31 de dezembro de 2022, R\$ 76.525 mil, correspondentes a 95,99% de seu patrimônio líquido, investidos em imóveis classificados como propriedades para investimento, sendo registrado pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e, posteriormente, mensurados pelo valor justo, conforme preconizado pela Instrução nº 516/11, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM (“ICVM 516/11”), que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras dos FIIs. A Administração do Fundo contratou uma empresa de avaliação especializada independente, que emitiu um laudo de avaliação (“Laudo”), baseando-se no método da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado para mensurar o valor justo das propriedades para investimento.

Em função da representatividade do saldo destes ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, e do elevado grau de subjetividade na determinação das premissas utilizadas para estimar o seu valor justo, que incluem estimativas sobre as operações futuras, consideramos a sua valorização como uma área de foco em nossa auditoria.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte é líder global de auditoria, consultoria empresarial, assessoria financeira, gestão de riscos, consultoria tributária e serviços correlatos. Nossa rede global de firmas-membro e entidades relacionadas, presente em mais de 150 países e territórios (coletivamente, a “organização Deloitte”), atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®. Saiba como os cerca de 345 mil profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em www.deloitte.com.

Nossos procedimentos de auditoria aplicáveis às propriedades para investimento incluíram, entre outros: (i) a obtenção do entendimento das principais atividades controles internos relacionados ao processo de mensuração do valor justo das propriedades para investimento; (ii) a avaliação da objetividade e competência do avaliador contratado pela administradora do fundo, (iii) o envolvimento dos nossos especialistas internos em avaliação patrimonial, para nos auxiliar na revisão da metodologia, avaliação da razoabilidade das principais premissas de “valuation” utilizadas e verificação da acuracidade matemática do laudo das propriedades para investimento; (iv) a avaliação das principais premissas operacionais utilizadas; e (v) avaliação da razoabilidade das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados e nos resultados obtidos, consideramos os valores justos das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo tomadas em conjunto.

Outros assuntos

As demonstrações financeiras do Plural Logística Fundo de Investimento Imobiliário, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram relatório, em 31 de março de 2022, com opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações financeiras

O Administrador é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento, regulamentadas pelas Instruções CVM nº 516/11 e nº 472/08 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, o Administrador é responsável, no contexto das prerrogativas previstas na ICVM 516/11 e 472/08, pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que o Administrador pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta 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 de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo Administrador.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pelo Administrador, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

Rio de Janeiro, 31 de março de 2023



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



Roberto Paulo Kenedi
Contador
CRC nº 1RJ 081.401/O-5

Plural Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.501.198/0001-34

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

Balanços patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	31/12/2022	% sobre patrimônio líquido	31/12/2021	% sobre patrimônio líquido
Circulante					
Disponibilidades		5	0,01	4	0,01
Ativos financeiros					
De natureza não imobiliária					
Títulos de renda fixa					
Letras Financeiras do Tesouro	4	-	-	167	0,22
Cotas de Fundo	4				
Itaú Soberano RF Simples FIC de Fundo de Investimentos		2.166	2,72	2.824	3,79
De natureza imobiliária					
Cotas de Fundos Imobiliários	5(i)	941	1,18	1.100	1,47
Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI (CVBI11)		330	0,41	391	0,52
Fundo de Investimento Imobiliário - FII REC Recebíveis Imobiliários (RECR11)		303	0,38	345	0,46
Fator Verita Fundo de Investimento Imobiliário (VRTA11)		308	0,39	364	0,49
Valores a receber		694	0,88	-	-
Aluguéis a receber		682	0,86	-	-
Outros valores a receber		12	0,02	-	-
Despesas Antecipadas		1	-	-	-
Despesas de seguro		1	-	-	-
Total do circulante		3.807	4,79	4.095	5,49
Não Circulante					
Investimentos					
De natureza imobiliária					
Imóveis para renda acabados	5(ii)	76.525	95,99	71.050	95,34
Total do não circulante		76.525	95,99	71.050	95,34
Total do ativo		80.332	100,78	75.145	100,83
Passivo					
Circulante					
Obrigações		613	0,78	621	0,83
Rendimentos a distribuir		562	0,71	570	0,76
Seguro a pagar		-	-	42	0,06
Taxa de administração a pagar		51	0,07	9	0,01
Total do circulante		613	0,78	621	0,83
Total do passivo		613	0,78	621	0,83
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		75.000	94,08	75.000	100,64
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(3.517)	(4,41)	(3.517)	(4,72)
Lucros acumulados		8.236	10,33	3.041	4,08
Total do patrimônio líquido		79.719	100,00	74.524	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido		80.332	100,78	75.145	100,83

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Plural Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.501.198/0001-34

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstração do resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 03 de março de 2021 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

Composição do resultado dos exercícios	Nota	Exercício findo em 31/12/2022	Período de 03/03/2021 a 31/12/2021
Resultado com propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis		8.417	5.272
Ajuste a valor justo	5(ii)	4.582	2.898
IPTU		(25)	(107)
Serviços de manutenção		(425)	(184)
Despesas de seguro		-	(41)
Corretagem de aluguel		(27)	-
Outras receitas/despesas com propriedades para investimento		37	(10)
		12.559	7.828
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5(i)		
Resultado com cotas de fundos imobiliários		(159)	(62)
Rendimentos de fundos imobiliários		140	87
		(19)	25
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Rendas de aplicações em títulos de renda fixa	4	8	55
Rendas com aplicações em cotas de fundo de investimento	4	253	91
		261	146
Outras Receitas/ Despesas			
Despesas com taxa de administração		(532)	(88)
Despesas de consultoria		(97)	(12)
Taxa de fiscalização CVM		(13)	(13)
Auditoria		(56)	-
Despesas tributárias		(56)	(24)
Outras receitas/despesas		(35)	(13)
		(789)	(150)
Resultado líquido do exercício/período		12.012	7.849
Quantidade de cotas		750.000	750.000
Lucro/prejuízo líquido por cota		16,02	10,47

As notas explicativas da administradora são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Plural Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.501.198/0001-34

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 03 de março de 2021 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

	Quantidade	Cotas subscritas e integralizadas	Custos relacionados a emissão de cotas	Lucros acumulados	Total
Emissão inicial de cotas em 03.03.2021	750.000	75.000	(3.517)	-	71.483
Lucro do período		-	-	7.849	7.849
Distribuição de resultados no período		-	-	(4.808)	(4.808)
Em 31 de dezembro de 2021	750.000	75.000	(3.517)	3.041	74.524
Lucro do exercício		-	-	12.012	12.012
Distribuição de resultados no exercício		-	-	(6.817)	(6.817)
Em 31 de dezembro de 2022	750.000	75.000	(3.517)	8.236	79.719

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Plural Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 36.501.198/0001-34

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 03 de março de 2021 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

	Exercício findo em 31/12/2022	Período de 03/03/2021 a 31/12/2021
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Recebimento de Aluguéis	7.735	5.272
Seguro com Imóveis	(6)	-
Corretagem de aluguel	(27)	-
Pagamentos de IPTU e serviços de manutenção	(458)	(333)
Aplicação em cotas de fundos de investimento	(7.754)	(7.071)
Resgate de cotas de fundos de investimento	8.610	4.328
Aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário	-	(1.162)
Recebimento de rendimentos de fundos imobiliários	140	87
Compra de títulos públicos	-	(593.297)
Venda de títulos públicos	174	593.184
Pagamentos de taxa de administração	(490)	(79)
Pagamentos de taxa da CVM	(13)	-
Pagamentos de auditoria	(56)	-
Pagamentos de consultoria	(97)	(12)
Demais Pagamentos	(39)	(6)
Caixa Líquido Gerado pelas Atividades Operacionais	7.719	911
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Aquisição de propriedades para investimento	-	(64.722)
Gastos adicionados ao custo com propriedade para investimento	(893)	(3.430)
Caixa Líquido Gerado pelas Atividades de Investimento	(893)	(68.152)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Recebimento pela emissão de cotas	-	75.000
Custos da oferta	-	(3.517)
Rendimentos pagos	(6.825)	(4.238)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(6.825)	67.245
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1	4
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	4	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	5	4
Reconciliação de caixa		
Resultado líquido do exercício/período	12.012	7.849
Conciliação do resultado contábil com o valor do caixa líquido gerado pelas atividades operacionais		
Ajuste a valor justo	(4.582)	(2.898)
Variação ativos financeiros	984	(4.091)
Variação em contas a receber	(695)	-
Variação em contas a pagar	-	51
Caixa Líquido Gerado pelas Atividades Operacionais:	7.719	911

As notas explicativas da administradora são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais, exceto o valor da cota)

1 Contexto operacional

O Plural Logística Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pelo Banco Genial S.A. (“Administrador”), e com a gestão feita pela Genial Gestão Ltda. (atual razão social da BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda.) (“Gestor”), foi constituído em 11 de dezembro de 2019 sob forma de condomínio fechado e iniciou suas operações em 3 de março de 2021, com prazo de duração indeterminado, classificado na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais (“ANBIMA”) como “FII Renda/Gestão Ativa/Logística”.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive por meio do pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários que compõem o patrimônio líquido do Fundo, mediante locação, arrendamento, compra e venda ou outra forma legalmente permitida, bem como o aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos ativos imobiliários que compõem o patrimônio líquido do Fundo ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

As aplicações do Fundo não são garantidas pelo Administrador, Gestor ou pelo Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”), e estão sujeitas a riscos de investimento. Dessa forma, os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se tornar negativo.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentadas pelas Instruções CVM nº 516/11 e nº 472/08.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 31 de março de 2023.

3 Descrição das principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar significativamente em relação às estimativas.

a. Classificação dos instrumentos financeiros

Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

i. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

ii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Esta categoria está composta por aplicações em cotas do Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável.

Provisão para perdas por redução do valor de recuperação: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

b. Provisões, ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

c. Propriedades para investimento

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedade para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do período. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

A avaliação dos imóveis integrantes a carteira do Fundo deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, nova realização deverá ser efetuada.

d. Reconhecimento de receitas e despesas

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

e. Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos em depósito bancário e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

f. Cotas de fundos de investimento

Estão representados por contas de fundos de investimento avaliados ao valor justo por meio do resultado, em conformidade com o valor da cota divulgado pelo administrador dos fundos de investimentos.

As cotas de fundos de investimento imobiliário listadas, são registradas pelo custo de aquisição, incluindo os custos de corretagens e os emolumentos e valorizadas pela última cotação diária de fechamento da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3 S.A.").

g. Títulos de renda fixa

Os títulos de renda fixa integrantes da carteira são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço e ajustados ao valor de mercado em função da classificação dos títulos - Nota Explicativa nº 4.

h. Recebimento de aluguéis

Os aluguéis a receber são registrados seguindo o regime de competência, constituindo provisão para perdas, nos casos em que haja indícios de alteração do recebimento do fluxo de caixa esperado.

A receita de aluguel de propriedades para investimento é reconhecida pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento operacional.

i. Outros ativos e passivos circulante e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias). Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

	31/12/2022			31/12/2021		
	Custo atualizado	Valor de mercado	Vencimento	Custo atualizado	Valor de mercado	Vencimento
Letra Financeira do Tesouro (“LFT”)	-	-	-	163	167	01/09/2022
Cotas de Fundo	2.142	2.166	-	2.824	2.824	-
Total	2.142	2.166		2.987	2.991	

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo obteve receitas de R\$8 referente às aplicações em LFT e de R\$253 referente às aplicações em cotas do Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento.

Durante o período de 3 de março de 2021 a 31 de dezembro de 2021, o Fundo obteve receitas de R\$55 referente às aplicações em LFT e de R\$91 referente às aplicações em cotas do Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento.

Os títulos de renda fixa são atualizados pelas informações divulgadas nos boletins publicados pela ANBIMA.

5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

i. Cotas de fundos de investimento imobiliário

Resumo das aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário em 31 de dezembro de 2022:

	2022 (R\$)	Quant. de cotas detidas	% de participação
Cotas de fundos de investimento			
Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI (“CVBI11”)	330	3.823	0,03%
Fundo de Investimento Imobiliário - FII REC Recebíveis Imobiliários (“RECR11”)	303	3.452	0,01%
Fator Verita Fundo de Investimento Imobiliário (“VRTA11”)	308	3.468	0,02%
Total	941	10.743	0,07%

Resumo das aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário em 31 de dezembro de 2021:

	2021 (R\$)	Quant de cotas detida s	% de participação
Cotas de fundos de investimento			
Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI ("CVBI11")	391	3.823	0,04%
Fundo de Investimento Imobiliário - FII REC Recebíveis Imobiliários ("RECR11")	345	3.452	0,01%
Fator Verita Fundo de Investimento Imobiliário ("VRTA11")	364	3.468	0,03%
	1.10	10.74	0,08%
Total	0	3	

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu resultado negativo de R\$ 19 com a atualização a valor justo das aplicações em cotas de fundos de investimentos imobiliários (receita com a atualização a valor justo de R\$ 25, no período de 3 de março de 2021 a 31 de dezembro de 2021). A posição das aplicações financeiras, em 31 de dezembro de 2022 e 2021, é demonstrada a seguir:

Fundo de Investimento Imobiliário - VBI CRI ("CVBI11"):

O CVBI11 é listado na B3 e tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em ativos de renda fixa de natureza Imobiliária, especificamente: (I). Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); (II). Letras Hipotecárias ("LH"); (III). Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (IV). Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); (V). Cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); (VI). Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 ("CEPAC"); e (VII). Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor.

O Fundo aportou o valor de R\$ 402 no CVBI11 durante o período de 3 de março de 2021 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2021.

Fundo de Investimento Imobiliário - FII REC Recebíveis Imobiliários ("RECR11"):

O RECR11 é listado na B3 e o objetivo do Fundo é o investimento e a gestão ativa de ativos de renda fixa de natureza imobiliária, com preponderância em CRI.

O Fundo aportou o valor de R\$ 360 no RECR11 durante o período de 3 de março de 2021 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2021.

Fator Verita Fundo de Investimento Imobiliário ("VRTA11"):

O VRTA11 é listado na B3 e tem por objeto a aquisição de CRI, LCI, LH, FII, FIDC, cotas de fundo de investimento classificado como renda fixa ("Cotas de FI RF") e debêntures.

O Fundo aportou o valor de R\$ 400 no VRTA11 durante o período de 3 de março de 2021 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2021.

ii. Propriedades para investimentos

a) Classificação e critério adotado na mensuração

O imóvel é avaliado pelo valor justo, e é classificado na categoria de propriedade para investimento.

b) Endereço, metragem da área, estágio da obra e valor

Parque Logístico Pernambuco

Rodovia PE-060, Km 14,5 Engenho Califórnia - Ipojuca – PE

Imóvel acabado

Matrícula: 6051

Área de terreno: 251.689,77 m²

Área Bruta Locável (100%): 70.222,15 m²

Área Bruta Locável - Participação do Fundo (50%): 35.111,08 m²

Valor justo em 2022 – Participação do Fundo (50%): R\$ 76.525

Valor justo em 2021 – Participação do Fundo (50%): R\$ 71.050

Em 12 de março de 2021, foi assinada a escritura pública de compra e venda, pela qual ocorreu a alienação do imóvel designado Gleba G, situado no município de Ipojuca, Pernambuco (“Imóvel”), por um preço global, certo e ajustado, de R\$ 129.444 (“Preço Global”), dos quais (a) R\$ 119.444 foram transferidos diretamente para o vendedor e (b) R\$ 10.000 foram depositados em conta garantia em nome do vendedor, sendo que (b.i) R\$ 8.000 servirão como garantia do recebimento de aluguéis e encargos da locação previstos na precificação do Imóvel durante um período de até 24 (vinte e quatro) meses a contar da eventual vacância ou até o limite de 36 (trinta e seis meses) meses, a contar da data de assinatura da escritura, o que ocorrer primeiro; e (b.ii) R\$2.000 servirão como garantia de pagamento de despesas que sejam de responsabilidade do vendedor, incluindo, mas não se limitando aos débitos de IPTU com cobrança retroativa à data de assinatura da escritura.

O Fundo adquiriu 50% do Imóvel e foi responsável por pagar o montante de R\$64.722, a título de Preço Global, dos quais (a) R\$59.722 foram pagos diretamente ao vendedor e (b) R\$ 5.000 foram depositados na conta garantia em nome do vendedor.

c) Atualização das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2022, o valor justo do imóvel Parque logístico Pernambuco foi atualizado, com base em laudo de avaliação a valor justo, elaborado pelo avaliador independente Colliers International do Brasil, considerando como data-base outubro de 2022, onde a metodologia aplicada na avaliação do imóvel foi pelo método da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado. Foi adotada a taxa de desconto nominal de 9,50% ao ano que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco, pela taxa de inflação e pelo prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação. Em 31 de dezembro de 2022, a taxa de cap rate utilizada para a propriedade para investimento foi de 8,75% ao ano.

Em 31 de dezembro de 2021, o valor justo do imóvel Parque logístico Pernambuco foi atualizado, com base em laudo de avaliação a valor justo, elaborado pelo avaliador independente Colliers International do Brasil, considerando como data base outubro de 2021, onde a metodologia aplicada na avaliação do imóvel foi pelo método da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado. Foi adotada a taxa de desconto nominal de 10,00% ao ano que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco, pela taxa de inflação e pelo prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação. Em 31 de dezembro de 2021, a taxa de cap rate utilizada para a propriedade para investimento foi de 8,50% ao ano.

d) Despesas operacionais dos imóveis que já estão auferindo renda

O Fundo teve despesas operacionais que estão registradas em “Resultado com propriedades para investimento” na Demonstração do Resultado.

	Exercício findo em 31/12/2022 (R\$)	Período de 03/03/2021 a 31/12/2021 (R\$)
Despesas		
IPTU	25	107
Serviços de manutenção	425	184
Seguro	(37)	41
Corretagem de aluguel	27	-
Outras despesas	-	10
Total	440	342

e) **Quadro demonstrativo das movimentações contábeis da propriedade para investimento**

	Exercício findo em 31/12/2022 (R\$)	Período de 03/03/2021 a 31/12/2021 (R\$)
Saldo Inicial	71.050	-
Aquisição de propriedade para investimento	-	64.722
Gastos capitalizados (*)	893	3.430
Ajuste a valor justo	4.582	2.898
Saldo Final	76.525	71.050

(*) O Fundo capitalizou gastos relacionados à registro e corretagem do imóvel que visam a melhoria da propriedade para investimento.

6 Receitas de aluguéis

Compreendem aluguéis a receber, vencidos e vincendos relativos à locação do imóvel Parque logístico Pernambuco, conforme mencionado na Nota Explicativa 5.ii.

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo do receber de aluguéis era de R\$ 682. Em 31 de dezembro de 2021, não havia aluguéis a receber.

Os aluguéis são contabilizados conforme regime de competência e a Administração acompanha tempestivamente os fluxos dos aluguéis determinados nos contratos de locação, com objetivo de mensurar possíveis indicativos de perdas esperadas.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não há inadimplência e a Administração não identificou outros fatores que pudessem gerar indicativos de provisão para perdas esperadas.

Durante o exercício findo em 2022 e período de 3 de março de 2021 a 31 de dezembro de 2021, o Fundo obteve receitas de aluguéis decorrentes de três contratos de locação.

Os valores podem ser demonstrados da seguinte forma:

Descrição	Exercício findo em 31/12/2022 - R\$	Período de 03/03/2021 a 31/12/2021 - R\$
Propriedade para investimento		
Contas a receber de aluguéis	682	-
Recebimento de aluguéis no exercício/período	6.452	4.120
Recebimento de Aviso prévio no exercício/período	-	407
Conta garantia no exercício/período (a)	1.283	745
Receita de aluguel	8.417	5.272

- (a) Conforme mencionado na Nota Explicativa 5.ii, no momento da aquisição do Parque Logístico Pernambuco, o Fundo depositou o valor de R\$ 5.000 diretamente em conta garantia em nome do vendedor. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo recebeu o valor de R\$ 1.283 (R\$ 745 período de 3 de março de 2021 a 31 de dezembro de 2021) da conta garantia devido vacância de parte da propriedade para investimento.

7 Gerenciamento e fatores de riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

a. Riscos relacionados à liquidez

A aplicação em cotas em FII apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento, sendo constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das mesmas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

b. Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas em FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas depende do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependem do resultado do Fundo, que por sua vez, depende preponderantemente das receitas provenientes dos aluguéis e da venda dos imóveis.

Os cotistas do Fundo fazem jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores recebidos na locação dos imóveis, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos títulos e valores mobiliários.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo e, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

c. Risco relativo à concentração e pulverização

Pode ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão de 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 as deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários, em descumprimento do artigo 24 da Instrução CVM 472; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

d. Não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do FGC.

e. Risco de desapropriação

Por se tratar de investimento preponderante nos ativos alvos, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de ativos Alvos que compõem ou que venham a compor a carteira. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade dos ativos alvos, podendo impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para a indenização dos danos sofridos pelo Fundo.

f. Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvos, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

g. Risco de concentração da carteira

O Fundo destinou os recursos captados para a aquisição da Propriedade para Investimento, e o saldo restante para os Títulos e Valores Mobiliários, que integram o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os Ativos Alvos adquiridos, o que gera uma concentração da Carteira, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da Carteira nos Ativos Alvo e Títulos e Valores Mobiliários investidos.

h. Riscos tributários

Embora as regras tributárias do Fundo, descritas na nota 13, estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba a possibilidade de perdas decorrentes de eventuais mudanças nas regras de tributação, de interpretação diversa da legislação vigente sobre sua incidência, ou ainda da revogação de isenções hoje aplicáveis, sujeitando os FII ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

i. Riscos de crédito

Os cotistas do Fundo têm direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores recebidos a título de locação dos Imóveis. Dessa forma, o Fundo está exposto aos riscos de não pagamento por parte de seus locatários dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados.

j. Risco de Vacância

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a locação dos Imóveis, ainda que o Consultor Imobiliário seja ativo e probo na condução da gestão das locações e exploração dos imóveis, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer dos imóveis, pelo período que perdurar a vacância.

k. Risco de revisão judicial dos contratos de locação

Conforme dispõe o artigo 51 da Lei 8245/91, nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. Em consequência, ainda que não seja do interesse do Fundo renovar os contratos de locação existentes, os locatários (lojistas) poderão pleitear a renovação compulsória destes instrumentos.

Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre Fundo e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação podem variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional e, consequentemente, impactar negativamente a rentabilidade das cotas.

l. Risco de desvalorização dos Imóveis

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

m. Risco de alteração da legislação aplicável à locação

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis dos imóveis. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente.

n. Risco de diluição

Na eventualidade de novas emissões de cotas, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, caso decidam por não exercer seu direito de preferência para a aquisição de novas cotas.

o. Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação dos Imóveis.

p. Risco das contingências ambientais

Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. O pagamento de tais responsabilidades pecuniárias pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas.

q. Riscos do prazo

Considerando que a aquisição das 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 pelo cotista ou falta de demanda na venda das cotas em mercado secundário.

r. Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

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

s. Risco de construção

Tendo em vista que o Fundo pode adquirir Ativos Alvos em fase de construção, há o risco de que o tempo necessário para o desenvolvimento de um projeto imobiliário se estenda por problemas na construção, em razão de dificuldades na obtenção de alvarás e licenças emitidas por órgãos públicos ou até mesmo por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos. Atrasos na entrega das obras podem afetar o prazo estimado para início do recebimento dos valores locativos e, conseqüente, a rentabilidade do Fundo.

Ainda, há o risco de aumento de custos de obras devido ao surgimento de eventos inesperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra além de não existir garantia que as construtoras cumprirão todas as obrigações definidas nos contratos de construção assinados, o que pode impactar na geração de receita do projeto e conseqüentemente, na rentabilidade do Fundo.

t. Não realização de investimento pelo Fundo

A Política de Investimentos descrita no Regulamento estabelece que o Fundo foi constituído para obter rendimentos de longo prazo, principalmente por meio de investimento nos Ativos Alvos e nos Ativos de Liquidez. Não há garantias de que haverá oportunidades de investimento suficientes para possibilitar ao Fundo investir todos os seus recursos em ativos que satisfaçam os seus objetivos, nem de que tais oportunidades de investimento levarão à realização dos investimentos pelo Fundo. A identificação de oportunidades de negócios atrativas é difícil e envolve um grande grau de incerteza. O Fundo competirá pela aquisição de investimentos com muitos outros investidores, alguns dos quais dispendo de mais recursos do que o Fundo. Tais concorrentes podem incluir outros fundos de investimentos, bem como pessoas físicas, instituições financeiras e outros investidores institucionais. Além disso, a disponibilidade de oportunidades de investimento normalmente estará sujeita às condições de mercado, bem como, em alguns casos, ao clima político e regulatório vigente. Não se pode garantir que todos os cotistas cumprirão suas obrigações de subscrever e integralizar as cotas de acordo com cada um de seus respectivos Boletim de Subscrição. Se um cotista deixar de efetuar tais pagamentos quando devidos, e os pagamentos feitos pelos cotistas não inadimplentes forem insuficientes para cobrir os pagamentos não efetuados, o Fundo poderá não conseguir realizar o investimento para o qual tais pagamentos foram convocados.

u. Outros riscos exógenos ao controle do Administrador

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros em geral, mudanças impostas aos Ativos integrantes da carteira, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre a rentabilidade do Fundo e o valor de suas cotas.

v. Responsabilidade ilimitada dos cotistas

Cada subscritor de cotas possui responsabilidade ilimitada pelas dívidas e obrigações do Fundo. Como resultado, os cotistas podem se tornar diretamente responsáveis por dívidas ou obrigações do Fundo, o que pode ter um efeito adverso superior ao capital investido pelos cotistas.

w. Risco geral de criação de novas leis

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimentos no Brasil está sujeita a alterações. Ainda, poderá ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

x. Distribuição de rendimentos

A política de distribuição de rendimentos pelo Fundo é definida 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.

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

Considerando o atual efeito suspensivo da decisão deferido pela CVM, o Administrador entende que tais discussões não produzem nenhum tipo de efeito ao Fundo na referida data base.

8 Instrumentos financeiros derivativos

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

O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 3 de março de 2021 a 31 de dezembro de 2021.

9 Remuneração da administração

O Administrador recebe remuneração equivalente a 0, 7% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal apurado de acordo com a tabela abaixo, o qual foi estabelecido em função do valor captado no âmbito primeira emissão. A oferta da 1ª (primeira) emissão foi encerrada, em 5 de março de 2021, com a distribuição pública primária de 750.000 cotas, todas nominativas e escriturais, em classe e série única, ao preço de R\$100,00 (cem reais) por cota, perfazendo o montante de R\$75.000.

Volume captado na Primeira Emissão	Valor mínimo mensal da Taxa de Administração - a partir do 2º ano
até 80.000	R\$ 44
de 80.000 a 85.000	R\$ 47
de 85.000 a 90.000	R\$ 50
de 90.000 a 95.000	R\$ 53
de 95.000 a 100.000	R\$ 56
de 100.000 a 105.000	R\$ 58
de 105.000 a 110.000	R\$ 61
de 110.000 a 115.000	R\$ 64
de 115.000 a 120.000	R\$ 67
de 120.000 a 125.000	R\$ 70
de 125.000 a 130.000	R\$ 72
de 130.000 a 135.000	R\$ 75
de 135.000 a 140.000	R\$ 78
de 140.000 a 145.000	R\$ 81
de 145.000 a 150.000	R\$ 84

No primeiro ano de operação do Fundo, o Gestor concedeu um desconto extraordinário equivalente a 100% de sua remuneração, de modo que a taxa de administração durante esse período será equivalente a 0,14% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal apurado de acordo com a tabela abaixo, o qual foi estabelecido em função do valor captado no âmbito da primeira emissão:

Volume captado na Primeira Emissão	Valor mínimo mensal da Taxa de Administração - a partir do 2º ano
até 80.000	R\$ 9
de 80.000 a 85.000	R\$ 9
de 85.000 a 90.000	R\$ 10
de 90.000 a 95.000	R\$ 11
de 95.000 a 100.000	R\$ 12
de 100.000 a 105.000	R\$ 12
de 105.000 a 110.000	R\$ 13
de 110.000 a 115.000	R\$ 13
de 115.000 a 120.000	R\$ 14
de 120.000 a 125.000	R\$ 14
de 125.000 a 130.000	R\$ 15
de 130.000 a 135.000	R\$ 15
de 135.000 a 140.000	R\$ 16
de 140.000 a 145.000	R\$ 16
de 145.000 a 150.000	R\$ 16

Caso as cotas do Fundo passem a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, a taxa de administração indicada na primeira tabela dessa Nota Explicativa, passará a ser calculada sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal apurado de acordo com a tabela abaixo, o qual será estabelecido em função do valor captado no âmbito da primeira emissão:

Volume captado na Primeira Emissão	Valor mínimo mensal da Taxa de Administração - a partir do 2º ano
até 80.000	R\$ 44
de 80.000 a 85.000	R\$ 47
de 85.000 a 90.000	R\$ 50
de 90.000 a 95.000	R\$ 53
de 95.000 a 100.000	R\$ 56
de 100.000 a 105.000	R\$ 58
de 105.000 a 110.000	R\$ 61
de 110.000 a 115.000	R\$ 64
de 115.000 a 120.000	R\$ 67
de 120.000 a 125.000	R\$ 70
de 125.000 a 130.000	R\$ 72
de 130.000 a 135.000	R\$ 75
de 135.000 a 140.000	R\$ 78
de 140.000 a 145.000	R\$ 81
de 145.000 a 150.000	R\$ 84

O valor mínimo mensal da taxa de administração será reajustado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços Mercado (“IGP- M”) ou índice equivalente que venha a substituí-lo, a partir de março de 2021.

A taxa de administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, ao Gestor, ao Custodiante e ao Escriturador.

A taxa de administração é provisionada por dia útil, mediante divisão da taxa anual por 252 dias, apropriada diariamente e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, no 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a despesa com taxa de administração foi de R\$532.

Durante o período de 3 de março de 2021 a 31 de dezembro de 2021, a despesa com taxa de administração foi de R\$88.

O Fundo não cobra taxa de performance dos cotistas.

O Fundo não possui taxa de ingresso ou taxa de saída.

10 Distribuição de resultados

O Administrador distribuirá aos cotistas, independentemente da realização de assembleia geral, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa conforme o previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. A distribuição se limitará ao lucro apurado conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”), tendo como base o balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, exceto se for dispensado por decisão da AGC.

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis, contados após o encerramento dos balanços semestrais. O referido saldo poderá ter outra destinação, desde que dada pela assembleia geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor.

Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das cotas do Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu a distribuição de R\$ 6.817, em atendimento ao art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93, que determina a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no exercício, apurado segundo o regime de caixa. No mesmo sentido determina o regulamento do Fundo, conforme mencionado acima.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	Exercício findo em 31/12/2022	Período de 03/03/2021 a 31/12/2021
(+) Receitas apuradas no exercício/período segundo o regime de competência	13.453	7.999
(-) Despesas apuradas no exercício/período segundo o regime de competência	(1.441)	(150)
(=) Lucro Contábil apurado no exercício/período segundo o regime de competência	12.012	7.849
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(5.053)	(2.898)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	51	51
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(51)	-
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	6.959	5.002
Rendimentos declarados (i)	6.817	4.808
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	97,95%	96,12%
Rendimento distribuído referente ao período anterior	570	-
Rendimentos pagos referente ao exercício/período	6.255	4.238
Rendimentos a serem pagos no exercício seguinte (ii)	562	570

(i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo no exercício/período, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela administradora.

(ii) A parcela de R\$ 562 de 31 de dezembro de 2021 foi liquidada em 13 de janeiro de 2023. A parcela de R\$ 570 de 31 de dezembro de 2021 foi liquidada em 14 de janeiro de 2022.

11 Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de cotas.

a) Emissão

As cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

A oferta foi encerrada, em 5 de março de 2021, com a distribuição pública primária de 750.000 cotas, todas nominativas e escriturais, em classe e série única, da 1ª (primeira) emissão, ao preço de R\$100,00 (cem reais) por cota, perfazendo o montante de R\$75.000.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, bem como após o encerramento da primeira emissão, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao capital autorizado que corresponde ao montante máximo de R\$3.000.000.

No âmbito de novas emissões de cotas do Fundo, realizadas até o limite do capital autorizado, os cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção de suas respectivas participações, sendo certo que os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, observado que a data de corte para a apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência, bem como os prazos para o exercício e para a cessão do direito de preferência serão definidos pelo Administrador no ato em que houver a aprovação das novas emissões de cotas até o limite do capital autorizado, de acordo com os prazos e procedimentos operacionais da B3, e serão informados ao mercado nos termos previstos na regulamentação vigente e observado o disposto no Regulamento.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o valor das cotas integralizadas era de R\$75.000 e os custos relacionados a emissão de cotas foi de R\$3.517.

b) Amortização

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de trinta dias de seu recebimento pelo Fundo.

O Gestor deverá recomendar ao Administrador a amortização extraordinária das cotas sem necessidade de aprovação em AGC, conforme situações previstas no regulamento.

No exercício findo em 31 de março de 2022 e período de 3 de março de 2021 a 31 de dezembro de 2021, o Fundo não realizou amortizações.

c) Resgate

Conforme o regulamento do Fundo, não é permitido o resgate das cotas até a liquidação do Fundo.

d) Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 sob o ticker PLOG11. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês:

Data	Quantidade de cotas negociadas	Preço de fechamento (em R\$)
-	-	-
-	-	-
31/03/2021	55.323	90,01
30/04/2021	31.869	96,92
31/05/2021	11.066	93,99
30/06/2021	27.259	89,99
30/07/2021	23.575	87,79
31/08/2021	22.263	82,50
30/09/2021	14.428	81,45
29/10/2021	15.271	80,83
30/11/2021	19.313	71,50
30/12/2021	23.457	78,50

Data	Quantidade de cotas negociadas	Preço de fechamento (em R\$)
31/01/2022	10.549	74,32
25/02/2022	23.414	72,01
31/03/2022	30.075	71,15
29/04/2022	45.636	73,91
31/05/2022	29.029	72,90
30/06/2022	30.967	70,60
29/07/2022	61.308	67,49
31/08/2022	42.427	79,35
30/09/2022	23.483	79,74
31/10/2022	22.726	80,04
30/11/2022	21.166	75,57
30/12/2022	19.854	73,50

e) Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

O valor final da cota patrimonial e a rentabilidade do Fundo no exercício/período foram os seguintes:

Exercício findo em / Período de	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade (%) (*)
31/12/2022	75.194	100,22	0,87
03/03/2021 a 31/12/2021	71.832	99,37	(0,63)

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

(*) A rentabilidade das cotas foi calculada considerando o efeito da distribuição de rendimentos.

12 Encargos

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	Exercício findo em 31/12/2022		Período de 3/03/2021 a 31/12/2021	
Despesas administrativas	Valores	% sobre PL Médio	Valores	% sobre PL Médio
Taxa de administração	532	0,71%	88	0,12%
Taxa de fiscalização CVM	13	0,02%	13	0,02%
Despesa de consultoria	97	0,13%	12	0,02%
Auditoria	56	0,07%	-	-
Despesas tributárias	56	0,07%	24	0,03%
Outras despesas	35	0,05%	13	0,02%
Total	789	1,05%	150	0,21%
Patrimônio Líquido Médio	75.194		71.832	

13 Tributação

a. Fundo

O Fundo é isento de tributação, inclusive de imposto de renda, desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% de suas cotas, de acordo com Instrução Normativa RFB 1585/2015.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20%, nos termos da Lei nº 9.779/99, que poderá ser compensado quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20%. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

b. Cotista

De acordo com o artigo 14 da Instrução Normativa RFB 1585/2015, em relação aos cotistas pessoas físicas, ficam isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício só será concedido caso o FII possua no mínimo 50 cotistas e caso o cotista pessoa física titular das cotas que façam jus ao recebimento possua menos que 10% da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585/2015, os rendimentos auferidos por cotistas não-residentes no país estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (no caso de não-residente localizado em paraíso fiscal, a alíquota aplicável é de 20%).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos FII, por qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%.

14 Informações sobre transações com partes relacionadas

a. Disponibilidades

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo manteve movimentação em conta corrente no Banco Genial S.A. (“Banco”), Administrador do Fundo e prestador do serviço de custódia dos títulos da carteira do Fundo. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo em conta corrente do Fundo mantido junto ao Banco, no montante de R\$4, se encontra apresentado na rubrica “Disponibilidades” do Balanço Patrimonial.

b. Despesas com parte relacionada

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo apropriou remuneração ao Administrador (Nota 10.a). O total da despesa e o passivo com as taxas de administração, consultoria, custódia e performance estão demonstrados a seguir:

Despesas	Exercício findo em 31/12/2022	Período de 3/03/2021 a 31/12/2021
Taxa de administração	532	88
Passivo		
Taxa de administração a pagar	51	9

15 Contrato de prestação de serviços

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui os seguintes prestadores de serviços contratados:

Gestor:	Genial Gestão Ltda.
Custodiante:	Banco Genial S.A.
Serviços de escrituração:	Banco Genial S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A.

16 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003, registra-se que o Fundo, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não contratou nem teve serviços prestados pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda. que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

17 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra o Administrador do Fundo.

18 Política de divulgação das informações

O Fundo divulga mensalmente as informações sobre a distribuição de rendimentos e ocasionalmente demais informações relevantes nos sites do administrador, gestor, da B3 e do próprio Fundo.

19 Informações adicionais

A CVM publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM 555. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 3 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023.

Em 28 de março de 2023, foi publicada a Resolução CVM 181, que promoveu alterações pontuais na Resolução 175, passando o prazo de adaptação integral dos fundos em funcionamento para 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDCs, que devem adaptar-se até 1º de abril de 2024. A nova Resolução prorrogou o início da vigência da Resolução 175 para 2 de outubro de 2023.

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC RJ: 097090/O-4