

Demonstrações Contábeis
PRAIA DO CASTELO FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 24.514.406/0001-50

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Em 31 de dezembro de 2022

Com Relatório dos Auditores Independentes
sobre as demonstrações contábeis

PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 24.514.406/0001-50

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. – CNPJ nº 00.806.535/0001-54)

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em 31 de dezembro de 2022

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis 1

Demonstrações contábeis auditadas

Balanço patrimonial 6

Demonstração do resultado..... 7

Demonstração das mutações do patrimônio líquido..... 8

Demonstração dos fluxos de caixa – método indireto 9

Notas explicativas às demonstrações contábeis 10

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores e Cotistas da
Praia do Castelo Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Praia do Castelo Fundo de Investimento Imobiliário** (“Fundo”), 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 contábeis 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 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. 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.

Outros assuntos

Reemissão do relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Anteriormente fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, sendo que emitimos relatório de auditoria, datado de 31 de março de 2023, com abstenção de opinião, considerando o seguinte assunto:

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possui registrado na rubrica “Contas a receber por venda de imóveis” o montante de R\$403.434 mil (representando 74,96% do patrimônio líquido). Possui ainda “Ativos de Natureza Imobiliária” no valor de R\$ 151.834 mil (representando 28,21% do patrimônio líquido). Para esses valores não obtivemos documentação suficiente que nos permitisse opinar com segurança sobre esses ativos.

Após o recebimento da documentação comprobatória dos saldos registrados nas rubricas “Contas a receber por venda de imóveis” e “Ativos de Natureza Imobiliária”, bem como, do devido ajuste realizado pela administração no saldo apresentado na nota explicativa 8, estamos reemitindo nosso relatório de auditoria sobre o exame das demonstrações contábeis em substituição ao relatório retro mencionado.

Auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2021

O exame das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 13 de maio de 2022, com a seguinte ressalva:

Ajuste patrimônio líquido / cotas

Conforme descrito na nota explicativa nº 9, foram contabilizados ajustes relevantes nas demonstrações contábeis 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).

O relatório também os seguintes parágrafos de 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 contábeis 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 contábeis de 31 de dezembro de 2021.

Impactos do Covid-19 nas demonstrações contábeis

Sem ressaltar a nossa opinião, chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 1.1 às demonstrações contábeis, 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

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2022. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para os assuntos abaixo, as descrições de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, são apresentados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações contábeis. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis do Fundo. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

Vendas a receber de imóveis - Valor Geral Venda

Em 31 de dezembro de 2022, conforme nota explicativa nº 8.i, o Fundo mantém em sua carteira, saldo referente a vendas a receber de imóveis - Valor Geral Venda, oriundos de contratos firmados entre a Vetor Incorporação e Construção Imobiliária (Incorporadora) e o Fundo, correspondentes a 70,37% do seu patrimônio líquido do Fundo, no montante de R\$ 320.042 mil. Devido ao fato desse ativo ser um dos principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações contábeis como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) atualização dos valores a receber conforme Índice Nacional de Construção Civil; (ii) análise da exatidão dos dados do contrato de desenvolvimento de empreendimento imobiliário firmado entre a Incorporadora e Fundo; (iii) obtenção da posição analítica dos lotes que foram vendidos pela Incorporadora; (iv) análise do Valor Geral de Vendas (VGV) / Fluxo Financeiro do empreendimento; (v) verificação da documentação suporte referentes as aquisições dos lotes; (vi) verificação de documentação suporte dos lotes objeto de venda pela Incorporadora; (vii) verificação das liquidações financeiras; e (viii) avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações contábeis.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a existência, mensuração e/ou divulgação dos ativos financeiros, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do fundo foi considerado como um principal assunto por: (i) representar o valor do investimento dos cotistas e ser impactado diretamente por todos os fatores de risco descritos na nota explicativa nº 4; (ii) pelo fato dos investimentos do fundo não serem garantidos pelo Administrador e pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) o exame das respectivas movimentações; e (ii) o exame das respectivas liquidações financeiras através dos extratos de conta corrente do Fundo.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis, 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 contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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 contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- 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 contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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, 31 de maio de 2023.

Confiance Auditores Independentes
CRC-SP Nº 2SP022750/O-8



José Júlio de Sousa Pereira
Contador
CRC-SP Nº 1SP094178/O-3

PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 24.514.406/0001-50**

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Balanco patrimonial**Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021**

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	31/12/2022		31/12/2021	
		R\$	% sobre o patrimônio líquido	R\$	% sobre o patrimônio líquido
ATIVO					
CIRCULANTE		474.819	104,39	383.035	131,67
Disponibilidade		49	0,01	1	-
Conta banco movimento		49	0,01	1	-
Aplicações interfinanceiras de liquidez		-	-	4.028	1,38
Tesouro Pré-fixado (LTN)	5	-	-	4.028	1,38
Títulos e valores mobiliários		2.894	0,63	-	-
Cotas de fundo de renda fixa		2.894	0,63	-	-
Santader DI Premiun	6	2.894	0,63	-	-
Ativos de natureza imobiliária		151.834	33,38	-	-
Terrenos	8.e	144.373	31,74	-	-
Terrenos para doação	8.g	2.461	0,54	-	-
Confissão de dívida - desapropriação de imóvel	7	5.000	1,10	-	-
Servidão Ambiental	8.f	5.500	1,21	-	-
(-) Provisão Perda Servidão Ambiental	8.f	(5.500)	(1,21)	-	-
Contas a receber		320.042	70,37	379.005	130,29
Vendas a receber de imóveis - Valor Geral Venda	8.i	320.042	70,37	379.005	130,29
Outros valores a receber		-	-	1	-
Despesas antecipadas		-	-	1	-
NÃO CIRCULANTE		-	-	147.245	50,62
Contas a receber		-	-	147.245	50,62
Vendas a receber de imóveis	8.i	-	-	147.245	50,62
TOTAL DO ATIVO		474.819	104,39	530.280	182,29
PASSIVO					
CIRCULANTE		19.996	4,39	121	0,04
Encargos a pagar		110	0,02	94	0,03
Despesa de taxa de administração	14	71	0,02	59	0,02
Despesa de taxa de gestão	14	39	0,01	35	0,01
Provisão para pagamentos a efetuar		19.886	4,37	27	0,01
DC Prefeitura Municipal Porto Seguro	7	5.000	1,10	-	-
Assessoria e consultoria		60	0,01	-	-
Obrigações por aquisição de imóveis	8.d	14.807	3,26	-	-
Auditoria		19	-	7	-
Outros pagamentos a efetuar		-	-	20	0,01
Exigível a longo prazo		-	-	239.266	82,25
Obrigações por aquisição de imóveis		-	-	19.757	6,79
Ajuste patrimonio líquido / cotas		-	-	219.509	75,46
TOTAL DO PASSIVO		19.996	4,39	239.387	82,29
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		454.823	100,00	290.893	100,00
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PASSIVO		474.819	104,39	530.280	182,29

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 24.514.406/0001-50**

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Demonstração do Resultado**Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

	Nota	Exercício findo em 31/12/2022	Período de 15/06/2021 a 31/12/2021
Propriedades para investimento			
Valor geral de vendas - VGV	8.i	29.199	525.552
Perdas com imóveis - servidão ambiental	8.f	(5.500)	-
Atualização monetária de compra de imóveis		(1.985)	-
Custos		-	(83.668)
Resultado líquido de Propriedades para investimento		21.714	441.884
Receitas financeiras		-	292
Receitas de juros		-	292
Aplicações interfinanceiras de liquidez		44	-
Renda com aplicações interfinanceira de liquidez		44	-
Receita com aplicações em cotas de fundo de investimento		794	-
Valorização / desvalorização das cotas de fundo de investimento		794	-
Despesas financeiras		(1)	-
Despesas de juros		(1)	-
Outras receitas/despesas operacionais		(8.130)	(1.774)
Despesas com taxa de gestão	14	(443)	(230)
Despesas com taxa de administração	14	(766)	(159)
Despesas com auditoria e custódia		(48)	(9)
Despesas de serviços técnicos		(642)	(695)
Despesas tributárias		(6.081)	(457)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro		(33)	(4)
Taxa de fiscalização da CVM		(62)	(7)
Outras receitas e despesas operacionais		(55)	(213)
Lucro líquido do exercício/período		14.421	440.402

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 24.514.406/0001-50

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

	Nota	Cotas de investimentos subscritas	Distribuição de resultado	Reservas	Ajuste patrimônio líquido / cotas	Resultado do exercício / período	Total
Saldo em 15 de junho de 2021		-	-	-	-	-	-
Integralização de cotas no período	9	70.000	-	-	-	-	70.000
Ajuste patrimônio líquido / cotas		-	-	-	(219.509)	-	(219.509)
Lucro líquido do período		-	-	-	-	440.402	440.402
Constituição de reservas		-	-	220.893	-	(220.893)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2021		70.000	-	220.893	(219.509)	219.509	290.893
Ajuste patrimônio líquido / cota		-	-	-	219.509	-	219.509
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	14.421	14.421
Reversão de reservas		-	-	(220.893)	-	220.893	-
Distribuição de resultado	10	-	(70.000)	-	-	-	(70.000)
Saldo em 31 de dezembro de 2022		70.000	(70.000)	-	-	454.823	454.823

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 24.514.406/0001-50**

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método indireto**Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

	Nota	Exercício findo em 31/12/2022	Período de 15/06/2021 a 31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro líquido do exercício/período		14.421	440.402
Ajustes ao resultado líquido do exercício/período			
Perdas com imóveis - servidão ambiental	8.f	5.500	-
Atualização monetária de compra de imóveis		1.985	-
Reconhecimento da receita pelo valor geral de vendas		(29.199)	(441.877)
Lucro líquido ajustado		(7.293)	(1.475)
Variações em ativos e passivos			
Valores a pagar à administradora	14	71	59
Provisão de pagamentos a efetuar		-	27
Pagamento a gestora	14	39	35
Caixa Líquido aplicado nas atividades operacionais		(7.183)	(1.354)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
(Aumento) em imóveis natureza imobiliária		(159.319)	(64.617)
Redução de receber de vendas a prazo - imóveis		235.407	-
Redução de outros valores a receber		1	-
(Redução) em encargos a pagar		(94)	-
Aumento em provisão de pagamentos a efetuar		19.859	-
(Redução) em obrigações por aquisição de imóveis		(19.757)	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		68.914	(64.617)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Distribuição de rendimentos	10	(70.000)	-
Aplicação pela emissão de cotas	9	-	70.000
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento		(70.000)	70.000
Variação no caixa e equivalentes de caixa		(1.086)	4.029
Variação no caixa e equivalentes de caixa		(1.086)	4.029
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período		4.029	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período		2.943	4.029

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.514.406/0001-50)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ nº 00.806.353/0001-54)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O cotista está exposto à possibilidade de ser chamado a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

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 contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis 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.

PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.514.406/0001-50)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ nº 00.806.353/0001-54)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

Na elaboração dessas demonstrações contábeis 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.

As demonstrações contábeis foram elaboradas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 15 de junho de 2021 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2021 e foram aprovadas em 31 de maio de 2023.

3. Principais práticas contábeis

a. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis.

A moeda utilizada para contabilização das operações, e apresentação das demonstrações contábeis 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 renda fixa registrado pelo valor de custo e atualizado pelo valor da cota divulgado pela instituição administradora.

PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.514.406/0001-50)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ nº 00.806.353/0001-54)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

e. Valores a receber por venda de imóveis

Os valores a receber por venda de imóveis estão registrados pelo valor de custo e atualizados pelo valor do Índice Nacional da Construção Civil ("INCC").

f. Valores a pagar – compra a prazo de terreno

Os valores a pagar estão registrados pelo valor de custo de aquisição dos terrenos adquiridos.

g. Apuração do resultado

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

h. Propriedade para investimento

As propriedades para investimento são mantidas para auferir receita de aluguel e são reconhecidas inicialmente pelo valor de custo de aquisição.

Após o reconhecimento inicial, os gastos com propriedades para investimentos são incorporados ao ativo no momento em que são incorridos e posteriormente ajustados e demonstrados ao valor justo, o qual é obtido através de laudos de avaliação elaborado por entidade profissional com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

i. Propriedade em estoque

As propriedades em estoque são registradas pelo custo de aquisição. E devem ser avaliadas pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda.

Nos casos dos imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido. Se houver indícios de que o valor do custo dos imóveis registrados em estoques não é recuperável, o valor do imóvel deve ser ajustado até o valor líquido realizável líquido.

O ajuste ao valor realizável líquido deve ser registrado no resultado do período ao qual a ocorrência do evento se refere.

A transferência de imóvel classificado em estoques para propriedade para investimento somente será efetuada quando houver alteração de uso, evidenciada pelo início de uso com o propósito de obtenção de renda, conforme previsto pela Instrução CVM 516/11.

PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.514.406/0001-50)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ nº 00.806.353/0001-54)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

j. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

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 aremessas 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.

PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.514.406/0001-50)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ nº 00.806.353/0001-54)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

- 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.
- 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, conseqüentemente, poderá impactar na rentabilidade dos Cotistas, bem como no valor das Cotas.

PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.514.406/0001-50)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ nº 00.806.353/0001-54)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

- 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, conseqüentemente, 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.
- 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.

PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.514.406/0001-50)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ nº 00.806.353/0001-54)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

- 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, consequentemente, para os Cotistas.
- 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.

PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.514.406/0001-50)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ nº 00.806.353/0001-54)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

- 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.
- 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 compoñham 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.

PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.514.406/0001-50)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ nº 00.806.353/0001-54)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

- 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.
- 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.

PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.514.406/0001-50)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ nº 00.806.353/0001-54)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

- 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.

PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.514.406/0001-50)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ nº 00.806.353/0001-54)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

- 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.

5. Aplicações interfinanceiras de liquidez

Composição das aplicações interfinanceiras de liquidez:

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

PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.514.406/0001-50)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ nº 00.806.353/0001-54)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

O Fundo não possui aplicações interfinanceiras de liquidez registrada na Carteira em 31 de dezembro de 2022.

6. Títulos e valores mobiliários

Composição dos títulos e valores mobiliários:

	Vencimento	Quantidade	31/12/2022
Cotas de fundo de investimento			
Santader DI Premiun CNPJ: 02.224.354/0001-45	Não aplicável	13.066,093589	2.894

O Fundo não possuía aplicações em títulos e valores mobiliários registrada na Carteira em 31 de dezembro de 2021.

Santander Renda Fixa Referenciado DI Institucional Premium Fundo de Investimento em Cotas de Fundos – CNPJ 02.224.354/0001-45

O Fundo tem por objetivo investir os seus recursos em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda fixa que busquem acompanhar as taxas de juros praticadas no mercado de depósitos interbancários – CDI, sendo preponderantemente em cotas de fundos de investimento e/ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento.

O Fundo possui exercício social em dezembro e suas demonstrações contábeis encontram-se em andamento. As demonstrações contábeis de dezembro/2022 foram emitidas em 24 de março de 2023 e o seu parecer de auditoria não contém modificação de opinião e foram assinadas pela Ernest Young Auditores Independentes SS.

7. Confissão de dívida de natureza imobiliária

Em 12 de dezembro de 2022, o Fundo adquiriu, em contrato com condição resolutiva, créditos do Cedente junto à Prefeitura de Porto Seguro referente a desapropriação do imóvel situado no Semi Anel Viário – Mundaí, Porto Seguro/BA, CEP: 45.810-000, de inscrição imobiliária municipal n. 01.04.160.3037.001, registrado sob a matrícula nº 46.976, do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Seguro, com área total de 18.779,74m² e um perímetro de 575,65 metros, com vistas à compensação de débito do Fundo com o Município de Porto Seguro, em razão de IPTU vinculado à inscrição imobiliária municipal nº 06.06.001.1886.0001, inscrito em dívida ativa no municipal e, contemplado no REFIS/2022.

O Fundo pagou o montante de R\$ 5.000 mil (cinco milhões de reais), a ser quitado da seguinte forma:

PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.514.406/0001-50)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ nº 00.806.353/0001-54)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

- R\$ 1.250 mil (um milhão e duzentos e cinquenta mil reais) a ser quitado em até 10 de janeiro de 2023 ou em até 05 (cinco) dias úteis após a efetiva emissão da carta do crédito pelo Município de Porto Seguro em favor do CESSIONÁRIO e da efetiva compensação do crédito ora cedido, com o débito de IPTU do CESSIONÁRIO vinculado à inscrição imobiliária Municipal n. 06.06.001.1886.0001, o que ocorrer por último.
- O saldo remanescente, correspondente ao valor de R\$ 3.750 mil (três milhões setecentos e cinquenta mil reais) será pago em 06 (seis) parcelas iguais, mensais e sucessivas, no valor de R\$ 625 mil (seiscentos e vinte e cinco mil reais), cada, com vencimento até o dia 30 dos meses subsequentes ao pagamento da quantia indicada acima.
- Ocorrendo atraso no pagamento, o débito em aberto será acrescido dos seguintes encargos de mora: juros de 1% a.m (um por cento ao mês); correção monetária pelo IPCA; e multa de mora de 2% (dois por cento), todos eles calculados sobre o valor em atraso, desde a data do vencimento até a data de efetiva quitação.

8. Propriedade para investimento

Aquisições em 2021

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 nº 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				

PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.514.406/0001-50)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ nº 00.806.353/0001-54)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

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 nº 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	R\$ 102	R\$	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 Açú 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	R\$ 244	R\$	38
Saldo a pagar	-				
Valor pago ITBI	417				

PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.514.406/0001-50)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ nº 00.806.353/0001-54)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

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 nº 15.221, área sul, inscrito no censo imobiliário municipal sob o nº 030496, conforme medidas e confrontações constantes na matrícula nº 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, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o saldo a pagar está composto da seguinte forma:

Saldo principal	12.587
Atualização CDI - Parcelas PFM	1.603
Total	14.190

Total das aquisições em 2021

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

PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.514.406/0001-50)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ nº 00.806.353/0001-54)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

Aquisições em 2022

e) Aquisição - Terreno Taípe

A empresa Tucurui Empreendimentos Imobiliários S.A. (vendedora) decide vender a Praia do Castelo Fundo de Investimento Imobiliário (compradora) a Área de terra situada no lugar denominado “Taípe”, às margens do Córrego do Pitinga, na Estrada Arraial/Trancoso, em Arraial D’Ajuda, no Município de Porto Seguro, Bahia, com área total de 3.767.900,00 m², em terras próprias, cadastrado na Prefeitura Municipal sob o nº 06.06.001.1886.001, conforme medidas e confrontações constantes na matrícula nº 33.535 devidamente registrada no Registro Geral, do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro, Bahia, pelo valor de R\$ 140.000 mil (cento e quarenta milhões), conforme abaixo:

Aquisição de Imóvel	Valor
Valor da compra imóvel	140.000
Valor ITBI	4.200
Valor laudêmio	173
Total	144.373

Forma de Pagamento	
Sinal	5.000
Na assinatura	65.000
90 dias após a assinatura da escritura	70.000
Total	140.000

f) Servidão Ambiental

Em 09 de fevereiro de 2022, o Fundo assinou Instrumento Particular de Promessa Constituição de Servidão Ambiental, em área de terra pertencente a Atual Participações, como forma de cumprir a condicionante prevista na Portaria nº 24.070/2021 expedida pelo Instituto do Meio Ambiente e de Recursos Hídricos (“Inema”), no que concerne à realização de compensação ambiental para fins de supressão de vegetação em área de sua propriedade.

A escritura pública de constituição de servidão ambiental é sobre a área de terra assim descrita e caracterizada: área de terra correspondente a 55 hectares, a ser desmembrada da matrícula nº 15.321 inscrita no Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Mata de São João/BA e, por ela, o Fundo se obriga a pagar o valor de R\$ 5,5 (cinco milhões e quinhentos mil reais).

PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.514.406/0001-50)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ nº 00.806.353/0001-54)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

A metragem, a descrição, as confrontações e as caracterizações indicadas na matrícula nº 15.321 são conhecidas das partes e ratificadas por elas. Como a supressão em vegetação secundária em estágio médio se dará em 52,59ha, a compensação será realizada em uma área da Fazenda Covão, em Mata de São João/BA, com 55,00ha, atendendo assim de forma satisfatória a referida legislação. Com base no Termo de Acordo e Compromisso Referente à Aprovação do Projeto Urbanístico Denominado Empreendimento Residencial Condomínio Praia do Castelo entre a Prefeitura Municipal de São João da Mata e o Fundo, a Administradora decidiu pelo reconhecimento integral da presente servidão ambiental como perda ao Fundo.

Servidão Ambiental	Valor
Constituição de servidão ambiental	5.500
Total	5.500
Provisão perda por Servidão Ambiental	
Reconhecimento perda por servidão ambiental	(5.500)
Total	(5.500)

g) Imóveis Município Mata de São João - Bahia

O Fundo adquiriu (dois) terrenos no Município de São João da Mata, na Bahia, em 2022, conforme demonstrativo abaixo:

Aquisição de Imóvel	Valor
Valor da compra imóvel (1 e 2)	2.372
Valor ITBI	71
Valor cartório	18
Total	2.461
Forma de Pagamento - Área 03 situada na área sul da Fazenda Praia do Forte - Município de Mata de São João (1)	
Em parcela única até 04 dias da assinatura	566
Total	566
Forma de Pagamento - Área AC-05C situada em Praia do Forte, Município de Mata de São João (2)	
Em parcela única	1.806
Total	1.806
Total Geral - Pagamento dos imóveis	2.372

PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.514.406/0001-50)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ nº 00.806.353/0001-54)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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) Área 03 situada na área sul da Fazenda Praia do Forte - Município de Mata de São João

Em 03 de junho de 2022, a Atual Participações Ltda e PFM Participações Administração Incorporação e Consultoria Ltda decidiram vender a área de terra denominada Área 3, desmembrada de uma maior porção de uma área de terras, situada na área sul da Fazenda Praia do Forte, Município de Mata de São João, Bahia, com área total de 30.187,03 m², inscrito no censo imobiliário sob nº 043962, conforme medidas e confrontações constantes na matrícula nº 27.902, Registro Geral do Ofício do Registro de Imóveis de Mata de São João – BA. Havia dito imóvel registro anterior nº 22.378 da referida matrícula.

(2) Área AC-05C situada em Praia do Forte, Município de Mata de São João

Em 03 de junho de 2022, a Atual Participações Ltda decidiu vender a área de terra remanescente da gleba denominada AC-05C, situada em Praia do Forte, Município de Mata de São João, Bahia, com área total de 95.725,58 m², inscrito no censo imobiliário municipal sob o nº 33531, conforme medidas e confrontações constantes na matrícula nº 23.267 do Registro de Imóveis de Mata de São João – BA. Nesta matrícula consta a área correspondente a Reserva Legal averbada no AV-01, com 161.387,71 m² (16,14 ha). Havia dito imóvel o registro anterior nº 15.943 da referida matrícula.

h) Desenvolvimento de Empreendimento Imobiliário

Em 08 de outubro de 2021, através de Instrumento Particular, 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. No aludido Instrumento Particular que caberá ao Fundo o recebimento de 76% correspondente ao valor geral de vendas (VGV) bruto do empreendimento imobiliário gerado pela incorporadora,

PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.514.406/0001-50)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ nº 00.806.353/0001-54)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

Embora o Fundo seja o proprietário dos terrenos a seguir citados e que compõem o Empreendimento, a Vetor Construção e Incorporação Imobiliária Ltda., deverá assumir função de única incorporadora o Empreendimento Imobiliário, na condição de responsável pela construção da infraestrutura e das edificações, bem como pela venda das unidades e dessa forma os terrenos a seguir citados deixaram de constar do ativo do Fundo e foram lançados com custo.

Composição total dos terrenos lançados como custo do empreendimento

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

Desmembramento dos lotes

Modelo	Quantidade	Metragem	Valor contábil
Apartamento	136	104 m ²	6.894
Lotes	458	700m ²	72.706
Lotes	23	800m ²	4.068
Total			83.668

i) Contas a receber – Valor Geral de Vendas

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:

PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.514.406/0001-50)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ nº 00.806.353/0001-54)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

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.

PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.514.406/0001-50)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ nº 00.806.353/0001-54)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

Em 31 de dezembro de 2022 o saldo de contas a receber está demonstrado abaixo:

Movimentação VGV	2.022
Total valores a receber - inicial	729.331
Valor do VGV inicial do Fundo - 76%	554.292
Recebimentos pela Incorporadora	
Valores recebidos até 31/12/2021	-130.673
Valores recebidos no exercício	-274.314
Total valores recebidos até 31/12/2022	-404.987
Valor repassado ao Fundo pela Incorporadora - vendidos	-307.790
Valores a receber - vendidos	-130.672 (1)
Realizado + a Realizar - vendidos	-438.462
VGV inicial a realizar (a vender)	
Valor do VGV inicial do Fundo - 76%	554.292
Realizado + a Realizar - vendidos	-438.462
VGV inicial a realizar (a vender)	115.830 (2)
Composição VGV	
Valores a receber - vendidos	130.672 (1)
VGV inicial a realizar (a vender)	115.830 (2)
Valor a repassar ao Fundo pela Incorporadora	73.540
Total VGV em 31/12/2022	320.042

Em 31 de dezembro de 2022 o montante de receita de vendas foi de R\$ 29.199.

9. 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.

PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.514.406/0001-50)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ nº 00.806.353/0001-54)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não foram emitidas novas cotas. 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.

10. 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentamos o demonstrativo de distribuição de dividendos:

PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.514.406/0001-50)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ nº 00.806.353/0001-54)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

	2021	
	Valor (R\$/1000)	
	Resultado Contábil	Financeiro
(+) Receita de vendas de propriedades para investimento	525.552	-
(-) Custos	(83.668)	-
Resultado líquido de ativos imobiliários	441.884	-
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+) Títulos públicos federais	292	285
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	292	285
(-) 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	0,00%	

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 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.

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.

PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.514.406/0001-50)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ nº 00.806.353/0001-54)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

Disponibilidade	Valor
Caixa recebido em fevereiro - conta corrente Santander	72.000
% atendendo a distribuição mínima de 95%	68.400
Disponibilidade - conta corrente Planner	1.600
Total distribuído	70.000

11. Rentabilidade

O valor patrimonial da cota no último dia útil e a rentabilidade acumulada no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e no período de 15 de junho de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2021 estão apresentadas da seguinte forma:

	Cotas		
	Patrimônio Líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade Ano %
Exercício findo em 31/12/2022	455.937	6.497,468416	56,35
Período de 15/06/2021 (*) a 31/12/2021	64.913	4.155,609565	315,56
Em 15/06/2021 (*)	70.000	1.000,000000	-

(*) data de início das atividades

Observação: 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 14 de abril de 2022 pela Administração do Fundo, regularizando dessa forma seu Passivo Circulante, Patrimônio Líquido e valor unitário de suas Cotas nesta data.

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

PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.514.406/0001-50)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ nº 00.806.353/0001-54)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

12. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo em 2022 e 2021 estão abaixo representados:

	31/12/2022	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	455.937	
Despesas	(8.130)	1,78
Despesas com taxa de gestão	(443)	0,10
Despesas com taxa de administração	(766)	0,17
Despesas com auditoria e custódia	(48)	0,01
Despesas de serviços técnicos	(642)	0,14
Despesas tributárias	(6.081)	1,33
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(33)	0,01
Taxa de fiscalização da CVM	(62)	0,01
Outras receitas e despesas operacionais	(55)	0,01

	31/12/2021	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	64.913	
Despesas	(1.774)	2,73
Despesas com taxa de gestão	(230)	0,35
Despesas com taxa de administração	(159)	0,24
Despesas com auditoria e custódia	(9)	0,01
Despesas de serviços técnicos	(695)	1,07
Despesas tributárias	(457)	0,70
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(4)	0,01
Taxa de fiscalização da CVM	(7)	0,01
Outras receitas e despesas operacionais	(213)	0,33

13. 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").

PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.514.406/0001-50)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ nº 00.806.353/0001-54)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

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 Exante Asset Management Ltda., 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, autorizada pela CVM a gerir fundos de investimento, conforme o Ato Declaratório CVM nº 17.260, publicado no Diário Oficial da União em 17 de julho de 2019.

14. 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\$ 200.000 mil e, 0,1% a.a. sobre a faixa de patrimônio que exceder a R\$ 200.000 mil.

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.

Pelo serviço de Gestão, será dividido com o Gestor o valor correspondente a R\$ 35 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").

No exercício findo em 31 de dezembro 2022, foi provisionada a importância de R\$ 766 a título de taxa de administração e R\$ 443 a título de taxa de Gestão. No período de 15 de junho de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro 2021, foi R\$ 159 a título de taxa de administração e R\$ 230 a título de taxa de Gestão.

15. 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.

PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.514.406/0001-50)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ nº 00.806.353/0001-54)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

16. 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.

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.

PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.514.406/0001-50)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ nº 00.806.353/0001-54)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

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.

PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.514.406/0001-50)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ nº 00.806.353/0001-54)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

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.

PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.514.406/0001-50)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ nº 00.806.353/0001-54)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

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.

17. Demandas judiciais

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

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

De acordo com a Resolução 162/2022, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto aos Auditores Independentes responsável pelo exame das demonstrações contábeis do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

19. Partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía saldo de R\$ 49 (R\$ 1 em 2021) em conta de depósito junto a Administradora, além dos valores provisionados de taxa de administração mencionados no quadro abaixo:

PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.514.406/0001-50)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ nº 00.806.353/0001-54)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Exercício findo em 31/12/2022				
Taxa de gestão	39	(443)	Exante Asset Management Ltda.	Gestora
Taxa de administração	71	(766)	Planner Corretora de Valores S.A.	Administradora
Total	110	(1.209)		

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Exercício findo em 31/12/2021				
Taxa de gestão	35	(230)	Exante Asset Management Ltda.	Gestora
Taxa de administração	59	(159)	Planner Corretora de Valores S.A.	Administradora
Total	94	(389)		

20. Alterações estatutárias

Em Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 04 de março de 2022, foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: (i) a aprovação da listagem das cotas do Fundo na B3 S.A.- Brasil, Bolsa, Balcão; (ii) aprovação da alteração do Regulamento do Fundo, conforme Anexo I à ata de assembleia.

Em Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 22 de abril de 2022, foi deliberado e aprovado pela aquisição da área da Fazenda Pitinga - Trancoso, Porto Seguro/BA, conforme sugestão do Gestor do Fundo Exante Asset Management, nos termos dos documentos suporte fornecidos pelo Gestor, disponibilizados aos Cotistas.

Em Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 28 de outubro de 2022, foi deliberado e aprovado para que o Fundo celebre todos e quaisquer contratos e realize todos e quaisquer pagamentos para a realização de estudos, projetos e licenciamento, relativos ao imóvel de propriedade do Fundo, situado em lugar denominado "Taípe", às margens do córrego do Pitinga, na Estrada Arraial/ Trancoso, em Arraial d'Ajuda, no Município de Porto Seguro, Bahia, com a área total de 3.767.900,00m², em terras próprias, cadastrado na Prefeitura Municipal sob o nº 06.06.001.1886.001, conforme medidas e confrontações constantes na matrícula nº 33.535 devidamente registrada no Registro Geral, do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro, Bahia, denominado "Projeto Trancoso", limitando o orçamento para tais contratação ao valor máximo de R\$ 5.000 (cinco milhões de reais).

PRAIA DO CASTELO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 24.514.406/0001-50)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A. - CNPJ nº 00.806.353/0001-54)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 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)

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.

Planner Corretora de Valores S.A.
Administradora

Dolores Aparecida de Faria Oliveira
Contador CRC-1SP 164555/O-2
