

PLT Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 19.872.996/0001-53
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

Demonstrações Financeiras Referentes ao
Exercício Findo em 31 de Dezembro de 2023 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do PLT Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pelo Banco Genial S.A. (“Administrador”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do PLT Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Mensuração do valor justo de propriedades para investimento

Conforme divulgado na nota explicativa nº 6 às demonstrações financeiras, o Fundo possuía, em 31 de dezembro de 2023, R\$ 695.800 mil, correspondentes a 413,02% de seu patrimônio líquido, investidos em imóveis classificados como propriedades para investimento, sendo registrados pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial, e anualmente remensurados pelo valor justo com base em metodologia descrita na nota explicativa nº 3 às demonstrações financeiras.

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

A Deloitte fornece serviços de auditoria e asseguração, consultoria tributária, consultoria empresarial, assessoria financeira e consultoria em gestão de riscos para quase 90% das organizações da lista da Fortune Global 500® e milhares de outras empresas. Nossas pessoas proporcionam resultados mensuráveis e duradouros para ajudar a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir aos clientes transformar e prosperar, e lideram o caminho para uma economia mais forte, uma sociedade mais equitativa e um mundo sustentável. Com base nos seus mais de 175 anos de história, a Deloitte abrange mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 457 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo causam um impacto importante em www.deloitte.com

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria aplicáveis às propriedades para investimento incluíram, entre outros: (i) a obtenção do entendimento do processo de mensuração do valor justo das propriedades para investimento; (ii) a avaliação da objetividade e competência da empresa de avaliação especializada independente contratada pelo Administrador do Fundo; (iii) a avaliação, com o suporte dos nossos especialistas internos em avaliação patrimonial, da metodologia e razoabilidade das principais premissas utilizadas no laudo das propriedades para investimento, como as projeções de receitas de locação e taxa de desconto, dentre outras, comparando com informações disponibilizadas pelo Administrador e informações públicas; (iv) verificação da acuracidade matemática do fluxo de caixa descontado a valor presente; e (v) avaliação da razoabilidade das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas aplicáveis.

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

Ênfase

Cisão parcial do patrimônio líquido do Fundo

Conforme divulgado nas notas explicativas nº 5 e 20 às demonstrações financeiras, em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 11 de janeiro de 2024, foi deliberada a cisão parcial do Fundo, de aproximadamente 50% do seu patrimônio, que representa as obrigações e os direitos assumidos pelo Fundo com o empreendimento “O Parque”, com base na posição do Fundo no fechamento de mercado de 30 de dezembro de 2022, e posterior incorporação da parcela cindida pelo OPQ Fundo de Investimento Imobiliário. Essa cisão diminuiu o patrimônio líquido do Fundo em R\$ 91.127 mil, correspondentes ao resgate de 91.213.578 cotas. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo Administrador.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pelo Administrador, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

Rio de Janeiro, 26 de março de 2024


DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP 011.609/O-8 "F" RJ


Marcelo de Figueiredo Seixas
Contador
CRC nº 1 PR 045.179/O-9

PLT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 19.872.996/0001-53
ADMINISTRADOR: BANCO GENIAL S.A.
CNPJ: 45.246.410/0001-55

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Nota	2023	% PL	2022	% PL
ATIVO					
CIRCULANTE		2.938	1,46	26.814	14,75
Disponibilidades		78	0,05	25	0,01
Bancos		78	0,05	25	0,01
Aplicações financeiras		2.134	1,27	26.771	14,74
Cotas de fundos de investimento					
BKFD Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Renda Fixa	4	2.134	1,27	26.771	14,74
Crédito Privado					
Valores a receber		239	0,14	-	-
Fundo de reserva		239	0,14	-	0,00
Outros valores a receber		487	0,28	18	0,01
IR sobre resgates de fundos		272	0,16	18	0,01
Despesas antecipadas		55	0,03	-	0,00
Adiantamentos - aquisição de investimentos	5	160	0,09	-	0,00
NÃO CIRCULANTE		695.800	413,02	154.856	85,28
Outros valores a receber		695.800	413,02	154.856	85,28
Adiantamentos - aquisição de investimentos	5	-	-	154.856	85,28
Imóveis acabados para renda	6	695.800	413,02	-	0,00
TOTAL DO ATIVO		698.738	414,48	181.670	100,03
PASSIVO					
CIRCULANTE		85.045	50,49	88	0,04
Valor a pagar CRI	7	84.264	50,02	-	0,00
Taxa de administração a pagar		39	0,02	37	0,02
Condomínio Imóveis Propriedade de Invest. a pagar		3	-	-	0,00
Auditoria		28	0,02	-	0,00
Custódia		4	-	-	0,00
Consultoria		11	0,01	-	0,00
Corretagem e comissões a pagar		465	0,28	51	0,02
Demais pagamentos		231	0,14	-	0,00
NÃO CIRCULANTE		445.226	264,28	-	-
Valor a pagar CRI	7	445.226	264,28	-	0,00
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		168.467	100,00	181.583	100,00
Cotas integralizadas	9	195.511	116,05	182.934	100,74
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(20)	(0,01)	(20)	(0,01)
Amortização		(3.000)	(1,78)	-	-
Variação na cisão de cotas		619	0,37	-	-
Prejuízos Acumulados		(24.643)	(14,63)	(1.331)	(0,73)
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		698.738	150,49	181.671	100,04

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PLT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 19.872.996/0001-53

ADMINISTRADOR: BANCO GENIAL S.A.

CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstrações do Resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto resultado líquido por cota)

	Nota	Exercício findo em 31/12/2023	Exercício findo em 31/12/2022
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO			
Receitas de aluguéis		2.707	-
Ajuste ao valor justo	6	33.946	-
Outras Receitas/Despesas com propriedade para investimentos		7.518	
		<u>44.171</u>	<u>-</u>
RESULTADO LÍQUIDO DE PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO			
PASSIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA	7	(64.963)	-
Resultado de CRI		(64.919)	-
Despesas Operacionais com CRI		(44)	-
		<u>1.371</u>	<u>168</u>
ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA			
Rendas de aplicações em cotas de fundos de investimento		1.365	188
Despesa com IR sobre aplicações em cotas de fundos de investimento		6	(20)
		<u>(3.891)</u>	<u>(562)</u>
OUTRAS RECEITAS/DESPESAS			
Taxa de administração	11.a	(467)	(439)
Taxa de custódia	11.a	(52)	(49)
Taxa de fiscalização CVM	11.c	(20)	(20)
Taxas de condominiais	11.c	(2.575)	-
Consultoria	11.c	(91)	-
Auditoria	11.c	(556)	-
Outras despesas	11.c	(130)	(54)
		<u>(23.312)</u>	<u>(394)</u>
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO			
QUANTIDADE DE COTAS		<u>195.511.401</u>	<u>182.933.564</u>
RESULTADO LÍQUIDO POR COTA – R\$		<u>(0,12)</u>	<u>(0,00)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PLT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 19.872.996/0001-53

ADMINISTRADOR: BANCO GENIAL S.A.

CNPJ: 45.246.410/0001-55

Demonstrações das mutações no patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas Integralizadas	Custos relacionados a emissão de cotas	Amortização/Re sgate de Cotas	Lucros acumulados	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021		122.176	-	-	(937)	121.239
Cotas integralizadas		60.738	-	-	-	60.738
Custos relacionados a emissão de cotas		20	(20)	-	-	-
Resultado do exercício		-	-	-	(394)	(394)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		182.934	(20)	-	(1.331)	181.583
Cotas integralizadas		104.324	-	-	-	104.324
Amortização		-	-	(3.000)	-	(3.000)
Cisão parcial das cotas		(91.747)	-	-	-	(91.747)
Variação na cisão parcial de cotas		-	-	-	619	619
Resultado do exercício		-	-	-	(23.312)	(23.312)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		195.511	(20)	(3.000)	(24.024)	168.467

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PLT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ: 19.872.996/0001-53****ADMINISTRADOR: BANCO GENIAL S.A.****CNPJ: 45.246.410/0001-55****Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022****(Em milhares de reais)**

	Exercício findo em 31/12/2023	Exercício findo em 31/12/2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Aplicação em cotas de fundos de investimento	(107.800)	(27.120)
Resgate de cotas de fundos de investimento	133.808	2.309
Pagamento da Taxa de Administração	(462)	(433)
Pagamento de Custódia	(54)	(45)
Pagamento de Tributos	(254)	(15)
Despesas com consultoria	(14)	-
Pagamento de Taxas Condominiais	(2.925)	-
Demais Recebimentos/Pagamentos	(1.842)	(68)
	<u>20.457</u>	<u>(25.372)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição de Propriedades para Investimento	(99.991)	-
Gastos com Propriedades para Investimento Acabadas	(21.199)	-
Adiantamentos para aquisição de imóveis	-	(35.351)
	<u>(121.190)</u>	<u>(35.351)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	104.324	60.738
Amortização	(3.000)	-
Outras Receitas e Despesas com CRI	(538)	-
	<u>100.786</u>	<u>60.738</u>
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
	<u>53</u>	<u>15</u>
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
	25	10
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO		
	78	25
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO EXERCÍCIO		

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O PLT Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), CNPJ 19.872.996/0001-53, administrado pelo Banco Genial S.A. ("Administrador"), gerido pela Genial Gestão Ltda. ("Gestor, foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 18 de fevereiro de 2014, e iniciou suas operações em 18 de dezembro de 2019, com prazo de duração indeterminado, classificado na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA") como "híbrido de gestão ativa", por se destinar tanto à obtenção de ganho de capital como ao desenvolvimento para renda. O Fundo é destinado, exclusivamente, a investidores profissionais.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida no regulamento, por meio de (i) investimentos em ativos alvo; (ii) exploração comercial dos ativos alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos ativos alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Em 11 de dezembro de 2019, os cotistas do Fundo firmaram compromisso de subscrição de capital no valor total de R\$300.000. A primeira integralização de capital do Fundo foi realizada, em 18 de dezembro de 2019, no montante de R\$21.000. Até 31 de dezembro de 2023, os cotistas haviam contribuído para o Fundo o montante de R\$195.511 (2022 - R\$182.934), equivalente a 65,17% (2022 – 60,98%) do capital subscrito.

As aplicações do Fundo não são garantidas pelo Administrador, Gestor ou pelo Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"), e estão sujeitas a riscos de investimento, incluindo possibilidade de perda do principal investido.

Capital Circulante Líquido Negativo:

O Fundo, ao encerrar o exercício financeiro findo em 31 de dezembro de 2023, registrou um capital circulante líquido negativo de R\$ 82.107 em sua demonstração financeira. Esse resultado é uma indicação de que os passivos de curto prazo excedem seus ativos de curto prazo.

A principal razão por trás desse resultado é a provisão de juros de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") a pagar.

É importante ressaltar que o único cotista do Fundo está ciente da situação e que será chamado para aportar capital sempre que houver necessidade.

2. APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário ("FIIs").

Conforme estabelecido na instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 516/11, art. 2º, os FIIs devem aplicar os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como os de reconhecimento de receitas e apropriação de despesas, previstos nas normas contábeis emitidas pela CVM aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução.

As práticas contábeis da instrução CVM nº 516/11 levam em consideração a norma da CVM, especificamente aplicáveis aos FIIs, a Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador do Fundo para emissão e divulgação em 26 de março de 2024.

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, de curto prazo e alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

b. Aplicações Financeiras

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

c. Demonstração do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviços de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.

Nível 3 – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

d. Instrumentos Financeiros

Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo.

Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócios, cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem, exclusivamente, a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos bancários à vista.
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de FILs, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são, posteriormente, mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem deduzir os custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

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

A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco a ele associados.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A “taxa efetiva de juros” é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte da renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

e. Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”)

Os valores a pagar em CRIs são registrados pelo custo de aquisição e ajustados ao valor justo, quando aplicável, conforme estabelecido na Instrução CVM nº 516/11, com base na melhor estimativa do Administrador do valor esperado de realização, que considera, dentre outros fatores, o risco e os spreads de crédito e taxas de juros. O resultado auferido com a atualização dos CRIs são contabilizadas na rubrica “Despesas operacionais com CRI” e “Despesas operacionais com CRI”.

f. Apuração de resultados

O resultado das operações (receitas, custos e despesas) é apurado em conformidade com o regime contábil de competência do período.

g. Estimativa contábil

A preparação das demonstrações financeiras requer que o Administrador se baseie em estimativas, premissas e julgamentos para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas e notas explicativas. Os resultados finais dessas transações e informações, quando da sua efetiva realização em exercícios subsequentes, podem diferir significativamente destas estimativas.

A principal fonte de incerteza nas estimativas e premissas futuras na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar ajuste no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, refere-se à avaliação do valor justo de propriedade para investimento.

h. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

i. Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do período.

j. Demonstração dos Fluxos de Caixa

O Administrador do Fundo optou por apresentar a demonstração dos fluxos de caixa pelo método direto.

Para fins da elaboração da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e equivalentes de caixa, inclui dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, com risco insignificante de mudança de valor e limites, com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias na data da aplicação.

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Em 31 de dezembro de 2023, as aplicações financeiras são representadas por investimentos, no montante de R\$2.134 (2022 - R\$26.771), em cotas do fundo BKFD Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado, administrado pelo Banco BTG Pactual S.A.

5. ADIANTAMENTO PARA AQUISIÇÃO DE ATIVOS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA

O Fundo realizou contratos para aquisição de três projetos e os desembolsos para esses projetos, no montante de R\$ 154.856, foram registrados na rubrica “Adiantamentos – aquisições de investimentos” em seu Balanço Patrimonial.

a) Projeto Passeio Paulista

Em 18 de dezembro de 2019, o Fundo celebrou Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Fração Ideal de Imóvel e de Obrigação de Entrega de Acessões e Benfeitorias e Outras Avenças com a Partifib Projetos Imobiliários Consolação Ltda. (“Vendedora”) para aquisição da fração ideal de 69% de um empreendimento imobiliário multiuso, de natureza mista e padrão AAA no imóvel objeto da matrícula nº. 100.849 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, situado no terreno localizado na Rua da Consolação e na Rua Bela Cintra, nº. 34, subdistrito Cerqueira César, São Paulo/SP, com as seguintes condições:

- O imóvel está sendo desenvolvido pela vendedora;
- O preço total e ajustado é de R\$485.000 e será pago, pelo Fundo, em 3 parcelas:
 - (i) R\$20.000 a título de sinal
 - (ii) R\$38.000, corrigida monetariamente pelo Índice Nacional de Custo da Construção – Mercado (“INCC-M”), no prazo de 10 dias contados do recebimento da comunicação enviada pela vendedora contendo a comprovação da expedição do alvará de aprovação do projeto do empreendimento;
 - (iii) R\$427.000, corrigida monetariamente pelo INCC-M, no prazo de 10 dias contados do recebimento da comunicação enviada pela vendedora contendo a comprovação da expedição do Habite-se do empreendimento;

Em 20 de dezembro de 2019, o Fundo realizou o pagamento do sinal descrito no item (i) supracitado.

Em 13 de março de 2020, o Fundo realizou o pagamento da segunda parcela descrita no item (ii) supracitado, no montante de R\$38.283, com atualização monetária de R\$283.

Em 06 de maio de 2020, foi celebrado o primeiro aditivo do Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Fração Ideal de Imóvel e de Obrigação de Entrega de Acessões e Benfeitorias e Outras Avenças, onde, em razão da supressão da área de fruição do projeto do empreendimento e reajuste dos valores de outorga onerosa do direito de construir, houve um acréscimo de R\$6.365 no valor previsto que seria pago à Prefeitura Municipal de São Paulo para obtenção da outorga. Coube ao Fundo 50% de sua cota parte de 69% do empreendimento, no montante de R\$2.196, os quais foram pagos em 15 de maio de 2020.

De acordo com o contrato, os valores ainda não pagos são exigidos à medida que determinadas obrigações sejam cumpridas pelo vendedor conforme cronograma de entregas ao longo do desenvolvimento do projeto, onde o Fundo poderá realizar desembolsos de eventuais custos referentes às obras.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo realizou pagamento de R\$121.190 (2022: R\$35.351) referente as atividades de investimento relacionadas ao Projeto Passeio Paulista.

Até 31 de dezembro de 2023, o Fundo desembolsou o montante de R\$211 (2022 - R\$63.729) com o Projeto Passeio Paulista, registrado na rubrica “Adiantamento – aquisições de investimentos” em seu Balanço Patrimonial.

Conforme Escritura de Cessão de Direitos Aquisitivos de Propriedade Resolúvel de Fração Ideal de Bem Imóvel e Sub-rogação de Direitos e Obrigações, firmado em 28 de fevereiro de 2023, o Fundo finalizou a operação do Projeto Passeio Paulista, que estava registrada anteriormente na rubrica “Adiantamentos – aquisição de investimentos” no Balanço Patrimonial e tais valores de adiantamento foram reclassificados para propriedade para investimento.

b) Projeto O Parque

Em 24 de agosto de 2020, o Fundo celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e de Obrigação de Entrega de Acessões e Benfeitorias e Outras Avenças com a GMR Morumbi Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Vendedora”) para aquisição do empreendimento imobiliário em fase de construção no terreno objeto da matrícula nº. 266.552 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, com as seguintes condições:

- O empreendimento será desenvolvido pela vendedora;
- O preço de aquisição do imóvel é de R\$233.004 e será pago, pelo Fundo, em 4 parcelas:
 - (i) R\$25.000 a título de sinal e princípio de pagamento
 - (ii) R\$25.122, a ser paga após 12 meses contados do pagamento da primeira parcela ou em até 10 dias úteis contados do recebimento da notificação enviada pela vendedora informando sobre a conclusão completa da estrutura de concreto de parte do imóvel, de acordo com o Cronograma das Obras, o que ocorrer por último;
 - (iii) R\$25.122, a ser paga após 12 meses contados do pagamento da segunda parcela ou em até 10 dias úteis contados do recebimento da notificação enviada pela vendedora informando sobre o término completo de todos os revestimentos de fachada do imóvel, de acordo com o Cronograma das Obras, o que ocorrer por último; e
 - (iv) R\$157.760 a ser paga contra a outorga da escritura definitiva de venda e compra do imóvel (“Escritura Definitiva”)
 - (v) O preço de aquisição deverá ser corrigido pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna (“INCC-DI”), calculada pro rata die desde o dia 26 de fevereiro de 2020 até o efetivo pagamento de cada parcela.

Em 31 de agosto de 2020, o Fundo realizou o pagamento da primeira parcela descrita no item (i) supracitado, no montante de R\$25.492, com atualização monetária de R\$492.

Em 31 de agosto de 2021, o Fundo realizou o pagamento da segunda parcela descrita no item (ii) supracitado, no montante de R\$29.965, com atualização monetária de R\$4.843.

Em 30 de agosto de 2022, o Fundo realizou o pagamento da terceira parcela descrita no item (ii) supracitado, no montante de R\$33.434, com atualização monetária de R\$8.313.

De acordo com o contrato, os valores ainda não pagos são exigidos à medida que determinadas obrigações sejam cumpridas pelo vendedor conforme cronograma de entregas ao longo do desenvolvimento do projeto, onde o Fundo poderá realizar desembolsos de eventuais custos referentes às obras. Tal contrato possui condições precedentes para que a efetivação da aquisição do ativo ocorra na emissão da Escritura Pública.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo não realizou pagamento (2022: R\$1.585) referente a outros custos relacionados ao Projeto O Parque.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 11 de janeiro de 2023, foi aprovada a cisão parcial do Fundo, de aproximadamente 50% do seu patrimônio, que representa as obrigações e os direitos assumidos pelo Fundo com o empreendimento “O Parque”, com base na posição do Fundo no fechamento de mercado de 30 de dezembro de 2022, e posterior incorporação da parcela cindida pelo OPQ Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 49.152.919/0001-90). A referida cisão do Fundo PLT foi efetivada em 12 de janeiro de 2023, após o encerramento de suas operações.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM
31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

Os saldos dos ativos e passivos cindidos pelo Fundo em 12 de janeiro de 2023 são demonstrados abaixo:

Ativos cindidos	Valor cindido
Adiantamentos - aquisição de investimentos – “O Parque”	91.127
Total cindido	91.127
Valor da cota do Fundo no dia da cisão (R\$)	0,993252
Quantidade de cotas cindidas	91.213.578
Valor da cota do Fundo Incorporador (R\$)	0,993252
Quantidade de cotas atribuída ao Fundo Incorporador	91.745.913

6. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

Conforme Escritura de Cessão de Direitos Aquisitivos de Propriedade Resolúvel de Fração Ideal de Bem Imóvel e Sub-rogação de Direitos e Obrigações, firmado em 28 de fevereiro de 2023, o Fundo finalizou a operação do Projeto Passeio Paulista, que estava registrada anteriormente na rubrica “Adiantamentos – aquisição de investimentos” no Balanço Patrimonial e tais valores de adiantamento foram reclassificados para propriedade para investimento.

De acordo com este dispositivo, o Fundo recebeu os direitos da fração ideal de 69% do imóvel denominado Condomínio Passeio Paulista (“Passeio Paulista”), juntamente com as acessões e benfeitorias vinculadas à referida fração ideal, sob o preço total, já acrescido da correção monetária prevista no Compromisso de Compra e Venda, descrito na nota explicativa nº 5, de R\$ 638.329 e será pago da seguinte forma:

- (i) R\$ 20.000 a título de sinal, pagos em 19 de dezembro de 2019;
- (ii) R\$ 38.000, que devidamente acrescido de correção monetária, pagos em 13 de março de 2020, perfaz o valor de R\$ 38.283;
- (iii) R\$ 331.500, que devidamente acrescido da correção monetária, perfazendo o valor de R\$ 450.000, foram pagos pela Opea Securitizadora S.A. (“Securitizadora”) em 17 de janeiro de 2023;
- (iv) R\$ 73.667, que devidamente acrescido de correção monetária, perfazendo o valor de R\$ 100.315, dos quais, R\$ 15.223 pagos neste ato pela Securitizadora (sendo as parcelas (iii) e (iv) denominadas “Parcela Securitizada”);
- (v) R\$ 85.092 pagos neste ato; e
- (vi) R\$ 21.833, que devidamente acrescido de correção monetária, perfazendo o valor de R\$ 29.731, pagos neste ato, por meio de uma nota promissória de igual valor, com vencimento à vista, emitida pelo Fundo e recebida pelo vendedor em caráter *pro soluto*.

Além do preço, o Fundo paga ao vendedor, neste ato, o valor de R\$ 1.592 correspondente a juros moratórios previstos no Contrato de Compra e Venda

Até a emissão dessas demonstrações financeiras, a movimentação do imóvel Passeio Paulista está demonstrada abaixo:

PLT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

Imóveis	Aquisição – Reclassificação de Adiantamentos	Aquisição – Parcela Securitizada	Aquisição – Parcelas Adicionais	Gastos capitalizados/cu stos corretagens	Demais valores	Linearização	Ajuste a valor justo	Saldo
Passeio Paulista	63.303	465.000	109.005	1.340	20.499	2.707	33.946	695.800

7. OBRIGAÇÃO POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

Conforme descrito na Nota explicativa nº 5 a), o pagamento pela aquisição do imóvel Passeio Paulista se dará da seguinte forma: a primeira parcela no valor de R\$20.000 foi devida no momento da conclusão da operação; R\$465.000 que serão honrados através do pagamento de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) – Série 1 da 115ª emissão da Opea Securitizadora S.A.

Características CRI	
Data de emissão	06/01/2023
Classe	Única
Valor total da série	R\$ 465.000
Quantidade de CRI	465.000
Remuneração	100% DI + 1,50% a.a.
Vencimento	24/01/2028
Quantidade de parcelas - Principal	1
Parcela única - Principal	24/01/2028
Quantidade de parcelas semestrais -	9
Juros	
Primeira parcela – Juros	26/01/2024
Atualização monetária	IPCA
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Alienação Fiduciária de Imóveis e Fundo de Reserva
Saldo a pagar em 31/12/2023	R\$ 529.919

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o resultado com a atualização das CRIs deste empreendimento foi de R\$ 64.919. Adicionalmente, durante o exercício de 31 de dezembro de 2023 o Fundo incorreu em gastos no montante de R\$ 472 referente a despesas relacionadas à estruturação da CRI e está sendo diferida para o resultado ao longo do período do Termo de Securitização. Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui um saldo a diferir de R\$ 429 que está registrado na rubrica “Diferimento de CRI” em seu Balanço Patrimonial.

Foi constituído um Fundo de Reserva em favor da Opea Securitizadora S.A. (rubrica “Fundo de reserva”), em garantia do cumprimento das obrigações decorrentes da parcela securitização, o qual poderia ser utilizado para pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI, bem como para o pagamento das despesas vinculadas à emissão.

8. GERENCIAMENTO DE RISCOS

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

a. Riscos relacionados à liquidez

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

b. Riscos relativos à rentabilidade do investimento

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

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

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

c. Risco relativo à concentração e pulverização

Pode ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão de cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que as deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários, em descumprimento do artigo 24 da Instrução CVM 472; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

d. Não existência de garantia de eliminação de riscos

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

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

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

e. Risco de sinistro

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

f. Risco de concentração da carteira

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

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

g. Riscos tributários

Embora as regras tributárias do Fundo, descritas na nota 12, estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

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

h. Riscos de crédito

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

i. Risco de Vacância

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

j. Risco de revisão judicial dos contratos de locação

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

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

k. Risco de desvalorização dos Imóveis

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

l. Risco de alteração da legislação aplicável à locação

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

m. Risco de diluição

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

n. Risco de despesas extraordinárias

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

o. Risco das contingências ambientais

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

p. Riscos do prazo

Considerando que a aquisição das cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado pelo cotista ou falta de demanda na venda das cotas em mercado secundário.

q. Risco jurídico

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

r. Risco de construção

Tendo em vista que o Fundo pode adquirir Ativos Alvos em fase de construção, há o risco de que o tempo necessário para o desenvolvimento de um projeto imobiliário se estenda por problemas na construção, em razão de dificuldades na obtenção de alvarás e licenças emitidas por órgãos públicos ou até mesmo por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos.

Atrasos na entrega das obras podem afetar o prazo estimado para início do recebimento dos valores locativos e, conseqüente, a rentabilidade do Fundo.

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

s. Não realização de investimento pelo Fundo

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

t. Outros riscos exógenos ao controle do Administrador

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

u. Responsabilidade ilimitada dos cotistas

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

v. Risco geral de criação de novas leis

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

9. EMISSÕES, RESGATES E AMORTIZAÇÕES DE COTAS

a. Emissões

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

O Administrador realizou a primeira emissão de cotas no montante total de até R\$300.000, divididos em 300.000.000 de cotas, em série única, no valor de R\$1,00 (um real) cada uma.

As cotas da primeira emissão foram objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476/09, conforme alterada.

Ressalvadas as emissões previamente aprovadas quando de sua constituição, o Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da AGC, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões. Com relação aos direitos dos cotistas nas futuras emissões de cotas, está estabelecido no regulamento do fundo que: (i) aos cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, por prazo não inferior a cinco dias, contados da data de concessão do registro de distribuição das novas cotas pela CVM ou da data do envio do comunicado de início, conforme o caso; (ii) as cotas objeto das futuras emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui 195.511.401 (2022 - 182.933.564) cotas integralizadas pelo montante de R\$195.511 (2022 – R\$182.934).

b. Resgates

Conforme o regulamento do Fundo, não haverá resgate de cotas.

c. Amortizações

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

O Administrador poderá efetuar amortizações das cotas a qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo, ao seu exclusivo critério e de acordo com as condições previstas no regulamento, na medida em que o valor dos ganhos e rendimentos do Fundo provenientes de seus investimentos em e/ou desinvestimento nos ativos ou ativos alvo sejam suficientes para pagar o montante de todas as exigibilidades e reservas do Fundo.

d. Custos diretamente relacionados à emissão

Desde o início do Fundo e o fim do exercício 31 de dezembro de 2023, o Fundo incorreu em gastos relacionados à emissão de cotas totalizando o valor de R\$20 registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

10. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Com base no Capítulo XV, do regulamento do Fundo, o mesmo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido apurado segundo o regime de caixa com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma prevista abaixo, exceto se referido pagamento for dispensado por decisão da AGC.

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

O resultado auferido pelo Fundo no período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 15º dia útil de cada mês.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não apurou resultado para distribuição.

11. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E ENCARGOS

a. Taxas de administração e custódia

Pelos serviços de administração e gestão, o Fundo paga, a partir da data da primeira integralização de Cotas, uma taxa de administração equivalente ao valor de R\$25 mensais, devendo a mesma ser paga mensalmente até o último dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados, sendo que o referido valor é atualizado anualmente a contar de 17 de dezembro de 2019, ou na menor periodicidade admitida em lei, pela variação positiva acumulada do IGP-M ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo (“Taxa de Administração”).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Administrador fez jus a R\$467 (2022 – 439) referente taxa de administração.

A taxa mensal de custódia paga pelo Fundo é de R\$3 mensal, devendo a mesma ser paga mensalmente até o último dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Administrador fez jus a R\$52 (2022: R\$49) referente taxa de custódia.

b. Taxas de performance, ingresso e saída

O Administrador não faz jus a qualquer taxa de performance, taxa de ingresso ou taxa de saída.

c. Demais encargos

	31/12/2023		31/12/2022	
	R\$ mil	%	R\$ mil	%
Taxa de fiscalização da CVM	20	0,05%	20	0,02%
Consultoria	91	0,21%	-	-
Outras despesas	130	0,06%	54	0,04%
Taxas de condominiais	2.575	5,83%	-	-
Auditoria	556	1,26%	-	-
Total	3.372	7,24%	74	0,06%

12. EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

A variação no valor da cota e rentabilidade do Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 foi a seguinte:

<u>Exercício findo em</u>	<u>Valor da cota R\$</u>	<u>PL médio (R\$)</u>	<u>Rentabilidade da cota (%)</u>
31 de dezembro de 2023	0,8617	132.492	(13,19)
31 de dezembro de 2022	0,9926	133.251	0,05

É importante ressaltar que a rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

13. OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a. Disponibilidades

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo manteve movimentação em conta corrente o Banco Genial S.A. ("Banco"), Administrador do Fundo e prestador de serviço de custódia dos títulos da carteira do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo em conta corrente do Fundo mantido junto ao Banco, no montante de R\$ 25 (2021: 10), se encontra apresentado na rubrica "Bancos" do Balanço Patrimonial.

b. Despesas com partes relacionadas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo apropriou remuneração ao Administrador, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 9. O total da despesa e o passivo seguem abaixo:

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

	31/12/2023	31/12/2022
Taxa de administração – exigibilidades	39	37
Taxa de administração – resultado	467	439
Taxa de custódia – exigibilidades	4	4
Taxa de custódia - resultado	52	49

14. TRIBUTAÇÃO

a) Fundo

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

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

b) Cotista

De acordo com o artigo 14 da Instrução Normativa RFB 1585/2015, em relação aos cotistas pessoas físicas, ficam isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício só será concedido caso o FII possua no mínimo 50 cotistas e caso o cotista pessoa física titular das cotas que façam jus ao recebimento possua menos que 10% da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FII. Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585/2015, os rendimentos auferidos por cotistas não-residentes no país estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (no caso de não-residente localizado em paraíso fiscal, a alíquota aplicável é de 20%).

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

O cotista do Fundo é investidor não-residente no país sujeito ao imposto de renda de 15%.

15. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

A Administradora contratou os seguintes serviços:

Gestora:	Genial Gestão Ltda.
Custodiante:	Banco Genial S.A.
Escriturador:	Banco Genial S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A.
Consultor imobiliário:	Brookfield Properties Brasil Realty Administrações de Imóveis Ltda.

16. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Instrução CVM nº 472/2008 e o regulamento do Fundo. Os meios de comunicação para a divulgação de informações do Fundo são: site do Administrador, da CVM e da ANBIMA.

17. DEMANDAS JUDICIAIS

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

18. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

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

O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

19. PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, registra-se que o Fundo, durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não contratou nem teve serviços prestados pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda. que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

20. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

a) Regulamentação CVM

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM nº 472, destacando-se, entre outros: (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do Gestor e do Administrador dos fundos. As alterações introduzidas pela nova resolução entrariam em vigor a partir de 03 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023.

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM
31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

Em 31 de maio de 2023 a CVM publicou a Resolução 184 com a inserção de diversos Anexos Normativos e ajustes pontuais à Resolução CVM nº 175. Como data inicial da vigência, foi sugerido 2 de outubro de 2023, mesma data em que a Resolução CVM 175 entrará em vigor. Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pelo Administrador.

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo permanecia regulamentado pela Instrução CVM nº 472, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2. Atualmente, Administração do Fundo está tomando as medidas necessárias para adaptação do mesmo à nova regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos na norma.

Em 12 de março de 2024, foi publicada a Resolução CVM 200, que prorrogou o prazo da indústria de fundos para se adequar à Resolução 175, passando os prazos para: (i) 1 de outubro de 2024: implementação da estrutura de classes e subclasses e do art. 99 que trata do acordo de remuneração entre classes investidas e investidoras; (ii) 1 de outubro de 2024: adoção da segregação de taxas entre os prestadores de serviços; (iii) 29 de novembro de 2024: prazo para adaptação do estoque de FIDCs; (iv) 30 de junho de 2025: prazo para adaptação do estoque dos demais fundos em funcionamento quando da publicação da regra. O Anexo Normativo III da 175 também foi pontualmente alterado para permitir a constituição de ônus reais sobre os imóveis da classe de cotas.

b) Mudanças na tributação

Em 30 de outubro de 2023 foi sancionada a Lei nº 14.711 que altera as regras de tributação de investimentos estrangeiros em Fundos de Investimento em Participações (FIP). Dentre outras mudanças, para esses investimentos serem isentos do imposto de renda, o FIP precisa ser classificado como uma “entidade de investimento”, segundo a regulamentação do Conselho Monetário Nacional (CMN).

Em 12 de dezembro de 2023, foi sancionada a Lei nº 14.754 que dispõe, dentre outras matérias, sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento no País, equiparando as regras tributárias entre fundos de condomínios abertos e fechados. A Lei entrou em vigor na data da sua publicação, produzindo efeitos imediatos para determinados dispositivos e, a partir de 1º de janeiro de 2024, para os principais dispositivos.

Em 29 de dezembro de 2023, foi sancionada a Lei nº 14.789 que alterou alguns dispositivos da Lei nº 14.754 relacionados à apuração da base de cálculo do imposto.

A Lei nº 14.754 consolida as regras de tributação dos fundos de investimento. Os investidores brasileiros em FIP, Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) e Fundo de Investimento em Índice de Mercado (ETF) serão tributados pelo imposto de renda somente na data do resgate de cotas, sem a tributação periódica conhecida como “come-cotas”, desde que esses fundos sejam classificados como entidades de investimento. Ademais, o FIDC precisa aplicar no mínimo 67% da sua carteira em direitos creditórios.

Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2023, o CMN aprovou a Resolução nº 5.111 que regulamenta os conceitos de entidade de investimento e de direitos creditórios, para efeitos do disposto nas Leis nº 14.711 e 14.754.

A Resolução CMN conceitua entidade de investimento como os fundos de investimento que possuem gestão profissional, representada por agentes ou prestadores de serviços com poderes para tomar decisões de investimento e de desinvestimento de forma discricionária, com o propósito de obter retorno por meio de apreciação do capital investido ou de renda, ou ambos.

Em relação ao conceito de direitos creditórios para fins da composição da carteira de FIDC, a Resolução CMN contempla os ativos financeiros que tipicamente compõem a carteira desses fundos, como duplicatas, carteiras de crédito vencidas, precatórios e outros. Ficam de fora do conceito de direitos creditórios, para efeitos da Lei nº 14.754, somente os ativos de renda fixa tradicionais, como os títulos públicos e os Certificados de Depósito Bancário (CDB's), com o objetivo de evitar que o FIDC venha a ser utilizado para esses investimentos. O FIDC disporá do prazo de 6 meses para adequar a sua carteira.

Segundo a Lei 14.754, de 12 de dezembro de 2023, os cotistas de FIP, FIDC e ETF que não forem classificados como entidades de investimento passarão a estar sujeitos à tributação periódica do “come-cotas” a partir de 2024. Os rendimentos produzidos passarão a estar sujeitos ao imposto de renda na fonte de 15%, retido semestralmente em maio e novembro de cada ano. As cotistas pessoas físicas desse Fundos tiveram o direito de optar pelo pagamento antecipado do imposto de renda sobre os rendimentos acumulados até 31 de dezembro de 2023 a uma alíquota reduzida de 8%, dividido em seis parcelas. A primeira parcela do imposto deveria ser paga até o dia 29 de dezembro de 2023 e as demais devem ser pagas entre janeiro e maio de 2024.

De acordo com o Art. 26, § 2º e § 3º, da Lei nº 14.754, para fins de apuração da base de cálculo do imposto, não será computada a contrapartida positiva ou negativa decorrente da avaliação, pelo valor patrimonial ou pelo valor justo das Investidas, desde que o ganho ou a perda esteja evidenciada em subconta nas demonstrações contábeis do Fundo não classificado como entidades de investimento.

Ainda, de acordo com o Art. 26, § 6º-A, da Lei nº 14.754, incluído pela Lei nº 14.789, de 29 de dezembro de 2023, os valores recebidos pelo FIP de suas empresas investidas, inclusive na forma de dividendos e juros sobre o capital próprio ou em virtude de baixa ou liquidação de investimento, não comporão a base de cálculo do imposto de renda, desde que o Fundo não classificado como entidades de investimento reinvesta esses valores em ativos autorizados no prazo estabelecido para a verificação do enquadramento da sua carteira, conforme regulamentação da CVM, hipótese em que o valor correspondente será transferido da subconta do investimento original para a subconta do novo investimento.

Rendimento acumulado

Conforme Art. 27 da Lei 14.754, de 12 de dezembro de 2023, os rendimentos apurados até 31 de dezembro de 2023 nas aplicações nos fundos de investimento que não estavam sujeitos até o ano de 2023 ao come-cotas - tributação periódica nos meses de maio e novembro de cada ano, e que estarão sujeitos à tributação periódica a partir do ano de 2024, com base nos Arts. 17 ou 26 da referida Lei, foram apropriados pro rata tempore até 31 de dezembro de 2023, com a incidência do IRRF à alíquota de 15%. De acordo com o Art. 28 dessa Lei, os cotistas pessoas físicas tiveram o direito de optar pelo pagamento antecipado do imposto de renda, em duas etapas, a uma alíquota reduzida de 8%: (i) na primeira, com o pagamento do imposto sobre os rendimentos apurados até 30 de novembro de 2023; (ii) na segunda, com o pagamento do imposto sobre os rendimentos apurados de 1º de dezembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023.

21. DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

Conforme mencionado na Nota 3c, o Fundo aplica o CPC 40 (R1) e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM
31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

A tabela, abaixo, apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022:

2023			
Ativos	Nível 2	Nível 3	Total
Aplicações Financeiras	2.134	-	2.134
Propriedades para Investimentos	-	695.800	695.800
Total do Ativo	2.134	695.800	697.934

2022			
Ativos	Nível 2	Nível 3	Total
Aplicações Financeiras	26.771	-	26.771
Propriedades para Investimentos	-	-	-
Total do Ativo	26.771	-	26.771

A propriedade para investimento está avaliada como nível 3, pois, são utilizadas técnicas de avaliação específicas para mensurar o valor justo deste ativo, tendo em vista que há informações relevantes que não estão baseadas em dados adotados pelo mercado.

22. EVENTO SUBSEQUENTE

Em 19 de janeiro de 2024 o Fundo realizou uma chamada de Capital no valor de R\$26.561, para realização do pagamento parcial antecipado do evento de Juros Remuneratórios da Parcela de Securitização no valor de R\$27.000, valor este que se encontra na Rubrica "Valor a pagar CRI".

Em 22 de janeiro de 2024 o Fundo realizou uma chamada de Capital no valor de R\$26.561, para realização do pagamento parcial antecipado do evento de Juros Remuneratórios da Parcela de Securitização no valor de R\$26.560, valor este que se encontra na Rubrica "Valor a pagar CRI".

Em AGC de 20 de fevereiro de 2024 foram aprovados os seguintes itens:

- Incorporação do BPG III Office Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ 33.269.939/0001-5) ao Fundo, observando o disposto no Artigo 119 da parte Geral da Resolução CVM 175 e no Artigo 44 do Anexo Normativo III;
- A nova versão do Regulamento, adaptado à Resolução CVM 175, conforme disposto no anexo A.

Rodrigo de Godoy
Diretor

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