Fundo de Investimento Imobiliário SF – FII
CNPJ nº 23.538.112/0001-04

(Administrado pelo Banco Genial S.A. –
CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente nº 243FK-022-PB

Em 31 de dezembro de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário SF – FII
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário SF – FII ("Fundo"), 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira Fundo de Investimento Imobiliário SF – FII em 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedade para Investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 5, 'Propriedade para Investimento')

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 5, o Fundo tem por objeto a aquisição, direta ou indireta, para exploração por meio de locação, do Imóvel Edifício Sylvio Fraga, o qual foi avaliado ao valor justo em 31 de dezembro de 2023 em R$50.106 mil, o equivalente a 125,95% de seu Patrimônio Líquido. Desta forma, entendemos que os riscos mais significativos para fins de auditoria são a mensuração do valor justo, a existência e a realização desses ativos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) análise da matrícula do imóvel; (iii) envolvimentos dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos nossos especialistas contemplaram: (a) análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; (v) recálculo dos contratos para receitas com aluguéis; (iv) liquidação financeira das movimentações ocorridas no exercício; e (v) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do valor justo das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário 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 Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do 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.

Responsabilidade 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.

© 2024 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações 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; e
- 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do período 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.

São Paulo, 28 de março de 2024

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1

Marcio Romulo Pereira
Contador CRC 1RJ-076.774/O-7

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SF - FII
CNPJ nº 23.538.112/0001-04
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ nº 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		**494**	**1,23**	**2.182**	**5,48**
Disponibilidades		**136**	**0,34**	**10**	**0,03**
Bancos		136	0,34	10	0,03
Títulos e valores mobiliários	**4**	**320**	**0,80**	**2.014**	**5,05**
Cotas de fundos de investimento		320	0,80	2.014	5,05
Valores a receber		**37**	**0,09**	**-**	**0,00**
Aluguéis receber		37	0,09	-	0,00
Outros valores a receber		**1**	**0,00**	**158**	**0,40**
Outros valores a receber		1	0,00	158	0,40
PERMANENTE		**50.106**	**125,95**	**37.752**	**94,97**
PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO					
Imoveis acabados para renda	**5**	50.106	125,95	37.752	94,97
TOTAL DO ATIVO		**50.600**	**127,18**	**39.934**	**100,45**
PASSIVO					
CIRCULANTE		**55**	**0,14**	**55**	**0,14**
Taxa de administração a pagar		16	0,04	18	0,05
Demais valores a pagar		39	0,10	37	0,09
TOTAL DO PASSIVO		**55**	**0,14**	**55**	**0,14**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**50.545**	**126,74**	**39.879**	**100,00**
Cotas subscritas		49.850	125,00	41.850	104,94
Cotas a integralizar		(200)	-0,50	(200)	-0,50
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(20)	-0,05	(20)	-0,05
Lucros acumulados		915	2,29	(1.751)	-4,39
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**50.600**	**126,88**	**39.934**	**100,14**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SF - FII
CNPJ no 23.538.112/0001-04
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ no 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 quota)

	Nota	2023	2022
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO			
Receitas de aluguéis		1.508	-
Ajuste ao valor justo	**5**	1.748	(2.355)
Despesa de condomínio		(190)	(552)
IPTU		(30)	(237)
Outras despesas com propriedade para investimentos		(314)	(14)
RESULTADO LÍQUIDO DE PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO		**2.722**	**(3.158)**
OUTROS ATIVOS FINANCEIROS			
Rendas de aplicações em cotas de fundos de investimento		264	34
RESULTADO LÍQUIDO DE OUTROS ATIVOS FINANCEIROS		**264**	**34**
OUTRAS RECEITAS / DESPESAS		**(319)**	**(321)**
Taxa de administração	**9**	(194)	(186)
Taxa de fiscalização da CVM		(17)	(13)
Despesa de consultoria		(5)	(52)
Auditoria e custódia		(41)	(46)
Outras despesas		(58)	(24)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		**2.667**	**(3.445)**
QUANTIDADE DE QUOTAS		**49.650.000**	**41.650.000**
RESULTADO LÍQUIDO POR QUOTA – R$		**0,05**	**(0,08)**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SF - FII
CNPJ no 23.538.112/0001-04
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ no 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	Quotas subscritas	Quotas a integralizar	Lucros acumulados	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		41.850	(220)	(1.752)	39.879
Cotas integralizadas		8.000	-	-	8.000
Resultado líquido do exercício		-	-	2.667	2.667
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		49.850	(220)	915	50.545

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SF - FII
CNPJ no 23.538.112/0001-04
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ no 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)

	2023	2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Rendas de aplicações em cotas de fundos de investimento	263	34
Recebimento de aluguéis das propriedades para investimento	187	-
Pagamento de tributos	(74)	(4)
Pagamento de taxas condominiais	(190)	(552)
Pagamento de taxa de custódia	(18)	(18)
Pagamento de taxa de administração	(196)	(184)
Pagamento de assessoria técnica	(453)	-
Pagamento de consultoria	(2)	(59)
Pagamento de auditoria	(29)	-
Demais pagamentos	(708)	(395)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	**(1.220)**	**(1.178)**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição de Propriedades para Investimento	-	(2.957)
Gastos com Propriedades para Investimento Acabadas	(8.348)	(10)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	**(8.348)**	**(2.967)**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	8.000	5.850
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	**8.000**	**5.850**
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	**(1.568)**	**1.705**
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	**2.024**	**319**
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO EXERCÍCIO	**456**	**2.024**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SF – FII
CNPJ no 23.538.112/0001-04
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
CNPJ no 45.246.410/0001-55
NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022
(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

O Fundo de Investimento Imobiliário SF – FII ("Fundo"), CNPJ 23.538.112/0001-04, foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 13 de novembro de 2015, e iniciou suas operações em 17 de dezembro de 2015, com prazo de duração indeterminado, classificado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais como "híbrido de gestão ativa", por se destinar tanto à renda como ao desenvolvimento para renda. O Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais.

Entre o período de 17 de dezembro de 2015 (data do início das operações) e 19 de outubro de 2018, o Fundo foi administrado pela BRKB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("BRKB" ou "Administrador"), CNPJ 33.923.111/0001-29, regido pelo regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472/08, conforme alterada, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. Em 10 de outubro de 2018, em Assembleia Geral Extraordinária de Quotistas ("AGQ"), foi aprovada a substituição da BRKB como Administrador do Fundo pelo Banco Genial S.A ("Banco Genial" ou "Novo Administrador"), CNPJ 45.246.410/0001-55. A gestão do Fundo, nas modalidades definidas na legislação em vigor, é realizada pela Genial Gestão Ltda, anteriormente denominada BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos quotistas a valorização e a rentabilidade de suas quotas, conforme política de investimento definida no regulamento, por meio de (i) investimentos em Ativos Alvos; (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 18 de novembro de 2015, os quotistas do Fundo subscreveram capital no valor total de R$36.000. A primeira integralização de capital do Fundo foi realizada em 17 de dezembro de 2015 no montante de R$33.100. Até 31 de dezembro de 2023, os cotistas haviam contribuído para o Fundo o montante de R$49.850 (2022 – R$41.650), equivalente a 100% do capital subscrito (2022 - 99%), sendo R$20 os custos diretamente relacionados à emissão das cotas, ocorridas em 2015.

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

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

2.1 Elaboração das demonstrações contábeis

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

Conforme estabelecido na Instrução CVM nº 516/11, art. 2º, os FII 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 Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução, especificamente aplicáveis aos FII, a Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada.

2.2 Aprovação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora em 28 de março de 2024.

2.3 Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

a. Títulos e valores mobiliários

Estão representados por títulos e valores mobiliários, as quotas de fundos de investimento referenciado pelo valor de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

b. Propriedades para investimento

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

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

c. Demonstração do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 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. Apuração de resultados

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

e. Estimativa contábil

A preparação das demonstrações contábeis 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 dessas transações e informações, quando da sua efetiva realização em exercícios subsequentes, podem diferir significativamente destas estimativas.

As principais fontes 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.

f. Resultado líquido por quota

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

g. 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. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo obteve uma receita de R$264 referente a aplicações em cotas de fundos de investimento multimercado (2022 – R$34). As posições em aplicações financeiras são demonstradas a seguir:

Títulos para negociação	2023 Valor contábil	2022 Valor contábil
Cotas de fundos de investimento		
BKFD Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado	320	2.014

5. PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

O Imóvel comercial e acabado adquirido para renda ou apreciação de capital no longo prazo é classificado como propriedade para investimento. O Fundo possui 96,8% (96,8% em 31 de dezembro de 2022) de participação no imóvel.

Imóvel: Sylvio Fraga.
Endereço: Rua Jardim Botânico, 97, Rio de Janeiro, RJ
Área Construída: 3.185 m² em 31 de dezembro de 2023 (3.185 m² em 31 de dezembro de 2022), proporcionais a participação do Fundo.
Valor Contábil: R$50.106 (2022 - R$37.752)

O critério de mensuração desse investimento é o valor justo.

i. Descrição das características dos ativos imobiliários

O Fundo é proprietário do imóvel Sylvio Fraga, imóvel comercial de alto padrão. Avaliações do valor justo do Imóvel devem ser atualizadas a cada seis meses, conforme o regulamento do Fundo.

Em 22 de dezembro de 2022, o Fundo concluiu os trâmites de compra da sala 201 do imóvel Sylvio Fraga, com direito a 9 vagas de garagem, localizadas indistintamente no subsolo ou pavimento de acesso e sua correspondente fração ideal de 0,148167 do respectivo terreno com suas medidas, descrições e confrontações na matrícula nº 91.652 do 2º Ofício do Registro de Imóveis desta Cidade e Estado, com seu memorial de Incorporação Imobiliária registrado no R.2 da matrícula nº 91.546. O imóvel foi comprado pelo valor de R$ 2.500, da seguinte forma: (i) R$ 39 a título de sinal e princípio de pagamento, pagos anteriormente ao ato, em 14 de fevereiro de 2022; (ii) R$ 2.311, pago pelo Fundo na data da assinatura do Contrato de Compra e Venda do Imóvel, isto é, 22 de dezembro de 2022.

ii. Classificação e critério adotado na mensuração

Foi aplicado o "Método de Renda" na sua variante de Valor Econômico por métodos de avaliação conhecidos como "Abordagem Comparativa" e de "Abordagem de capitalização de renda" pelo fluxo de caixa descontado.

Este método é utilizado para determinar o valor da propriedade como um investimento, com base no seu estado operacional atual.

Método de Renda – Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante as características do bem e condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização da propriedade.

O serviço de avaliação da propriedade para investimento é prestado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda., líder mundial em serviços imobiliários, datado em 22 de janeiro de 2024.

iii. Atualização das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os valores de mercado correspondentes a propriedade para investimento estão suportados por avaliação externa elaborada por empresa especializada.

Em 31 de dezembro de 2023, os fluxos de caixa futuros foram descontados a valor presente a taxa de 8,50% (8,00% em 2022) ao ano a qual representa o custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente.

iv. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

Imóveis acabados	2023	2022
Saldo no início do exercício	37.752	37.200
Aquisição de imóvel	-	2.311
ITBI	-	96
Demais capitalizações/CAPEX	9.323	500
Ajuste ao valor justo	1.748	(2.355)
Linearização	1.283	-
Saldo no final do exercício	50.106	37.752

6. RISCOS ASSOCIADOS AO FUNDO

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 adiante, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

6.1 Riscos relacionados à liquidez. 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 admitindo o resgate convencional 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 este 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.

6.2 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 das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. 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 das locações do Imóvel e exploração de outros Ativos Imobiliários que eventualmente sejam adquiridos pelo Fundo.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários do Imóvel, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa. 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 Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

6.3 Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão, 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.

6.4 Risco de diluição. 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.

6.5 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 Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

6.6 Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Imobiliários que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

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

6.8 Risco de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, 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 Ativos Imobiliários, conforme aplicável. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

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.

6.9 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.

6.10 Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição do Imóvel e, eventualmente, de outros Ativos Imobiliários, e o saldo restante para os Ativos de Renda Fixa, que integrarão 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 Imobiliários que o Fundo deverá adquirir, o que gera uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira nos Ativos Imobiliários e Ativos de Renda Fixa.

6.11 Riscos tributários. Embora as regras tributárias do Fundo, descritas na Nota Explicativa nº 12, estejam vigentes, 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 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.

6.12 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.

6.13 Riscos do prazo. Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo 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.

6.14 Risco jurídico. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste 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 Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

6.15 Riscos de crédito. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação do Imóvel do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados.

6.16 Risco de Vacância. Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a locação do Imóvel, ainda que o Administrador seja ativo e probo na condução da gestão das locações e exploração do Imóvel, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância deste, pelo período que perdurar a vacância.

6.17 Risco relacionado a Oferta via Instrução CVM 476.Tendo em vista que as cotas objeto da Primeira Emissão do Fundo serão ofertadas nos moldes da Instrução CVM 476, tal oferta não será registrada perante a CVM, estando os Cotistas que subscrevam cotas no âmbito dessa oferta expostos aos riscos inerentes a tal dispensa de análise da CVM.

6.18 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 poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

6.19 Risco de desvalorização dos Ativos Imobiliários. Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação no Imóvel e, eventualmente, em outros Ativos Imobiliários, 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 as Cotas.

6.20 Risco de alteração da legislação aplicável à locação. As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis. 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.

7. EMISSÕES, RESGATES E AMORTIZAÇÕES DE QUOTAS

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 quotas no montante total de até R$36.000, divididos em 36.000.000 de cotas, em série única, no valor de R$1,00 cada uma, sendo permitida a distribuição parcial no valor mínimo de R$10.000, correspondente a 10.000.000 de quotas, sendo certo que as quotas não subscritas poderão ser canceladas pelo Administrador.

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

Em 31 de dezembro de 2023, o valor das cotas integralizadas é de R$49.650 (2022 - R$41.650), sem valor das cotas a integralizar (2022 – R$200) e os custos diretamente relacionados à emissão das cotas totalizaram R$20, ocorridos em 2015.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, ocorreram as seguintes integralizações de cotas:

Data	Valor
24/05/2023	R$2.000
12/07/2023	R$4.000
06/09/2023	R$2.000
TOTAL	R$8.000

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, ocorreram as seguintes integralizações de cotas:

Data	Valor
21/01/2022	R$300
11/03/2022	R$250
04/08/2022	R$300
13/12/2022	R$5.000
TOTAL	R$5.850

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.

8. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Com base no parágrafo XV, do regulamento do Fundo, ele deverá distribuir a seus quotistas 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 a seguir.

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

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

Durantes os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não auferiu resultado financeiro positivo para distribuição.

9. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E ENCARGOS

A taxa de administração devida ao Administrador corresponde a R$ 120 ao ano, paga mensalmente pro rata, até o 5º dia útil do mês subsequente ao da prestação de serviços, sendo que referido valor é atualizado anualmente pela variação positiva acumulada do IGPM ou qualquer outro índice que venha a substitui-lo. A taxa de administração é: (a) devida a partir da data da primeira integralização de quotas e deixará de ser devida na data em que a liquidação do Fundo estiver concluída. A taxa de administração referente a qualquer período inferior a um mês em que o Administrador preste serviços ao Fundo, na qualidade de Administrador, deverá ser calculada *pro rata* com base no número total de dias de tal período comparado ao número de dias em que o Administrador tenha prestado serviços ao Fundo no mesmo período.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Administrador fez jus a R$194 (2022 – R$186) referente taxa de administração.

Sem prejuízo do disposto acima, a taxa mensal de custódia paga pelo Fundo ao Custodiante é de R$ 1, devendo ser paga mensalmente até o até o 5º dia útil do mês subsequente ao da prestação de serviços.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Custodiante fez jus a R$19 (2022 – R$17) referente taxa de custódia.

O Administrador não faz jus a qualquer taxa de performance.

10. EVOLUÇÃO DO VALOR DA QUOTA E RENTABILIDADE

A variação no valor da quota e rentabilidade do Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 foram as seguintes:

Exercício findo em	Valor da quota R$	PL médio (R$)	Rentabilidade da quota (%)
31 de dezembro de 2023	1,0180	38.048	6,33
31 de dezembro de 2022	0,9097	37.970	(13,09)

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

11. OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a. Taxa de Administração e Custódia

O Administrador faz jus à Taxa de Administração e de Custódia, conforme mencionado na Nota 9.

12. TRIBUTAÇÃO

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.

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 único cotista do Fundo é um fundo de investimento multimercado, nesse caso não haverá a incidência do imposto de renda retido na fonte nas distribuições de rendimentos pelo FII a este cotista, com base no artigo 14 da Instrução Normativa RFB 1.585/2015 que define que são isentos do imposto sobre a renda os rendimentos e ganhos líquidos ou de capital auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento.

13. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Os serviços de custódia dos ativos que compõem a carteira do Fundo, controladoria, tesouraria e escrituração de quotas são prestados pelo Banco Genial S.A.

A gestão do Fundo, nas modalidades definidas na legislação em vigor, é realizada pela Genial Gestão Ltda, anteriormente denominada BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda.

14. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Instrução CVM n° 472/2008 e o Regulamento do Fundo. Os meios de comunicação para a divulgação de informações do Fundo são: site do Administrador, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e da ANBIMA.

15. DEMANDAS JUDICIAIS

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

16. 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 2023 e 2022.

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

Em atendimento à Instrução CVM nº 162, registra-se que o Fundo, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton 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.

18. DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

Conforme mencionado na Nota 3c, o Fundo aplica o CPC 40 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.

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Títulos e valores mobiliários	320	-	-	320
Propriedades para investimento	-	-	50.106	50.106
Total do ativo	320	-	50.106	50.426

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Títulos e valores mobiliários	2.014	-	-	2.014
Propriedades para investimento	-	-	37.752	37.752
Total do ativo	2.014	-	37.752	39.766

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

19. 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.

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 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 reinvista 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.

20. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não ocorreram alterações estatutárias.

21. EVENTOS SUBSEQUENTES

O Administrador não possui conhecimento de eventos subsequentes até a data de emissão do relatório de auditoria.

*** * ***

Rodrigo de Godoy
Diretor

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