Demonstrações Financeiras

LWTC Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 36.501.249/0001-28
(Administrado pelo Banco Genial S.A. -
CNPJ: 45.246.410/0001-55)

31 de dezembro de 2023 e 2022
com Relatório do Auditor Independente

LWTC Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 36.501.249/0001-28

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial 6
Demonstração do resultado 7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....8
Demonstração dos fluxos de caixa - método direto.....9
Notas explicativas às demonstrações financeiras 10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do LWTC Fundo de Investimento Imobiliário 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 financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do LWTC Fundo de Investimento Imobiliário FII 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 Imobiliários.

Base para opinião

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

Ênfases

Distribuição de rendimentos abaixo do percentual mínimo conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2014

Conforme mencionado na nota explicativa nº 9, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo realizou a distribuição de rendimentos em percentual inferior à 95% do lucro base caixa conforme requerido pelo Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Investimentos em propriedades de natureza imobiliária

Conforme apresentado no balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possuía investimentos em propriedades de natureza imobiliária no montante de R$343.628 mil, equivalentes a 95,56% de seu patrimônio líquido. Considerando sua relevância no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, bem como a necessidade do uso de metodologias relativamente complexas e com emprego de premissas subjetivas para estimar seu valor justo, os investimentos em propriedades de natureza imobiliária foram considerados o principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria sobre os investimentos em propriedades de natureza imobiliária incluíram, entre outros, inspeção documental de matrículas providas por cartório de registro de imóveis, com auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos dessa natureza, revisão independente de laudos de valor justo, abrangendo adequação da metodologia adotada, razoabilidade de premissas e dados utilizados e acurácia matemática do modelo contido no laudo. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo na nota explicativa nº 6.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os investimentos de natureza imobiliária, que está consistente com a avaliação do Administrador do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotadas na mensuração do valor justo são aceitáveis, assim como as respectivas divulgações da nota explicativa nº **6**, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Building a better working world

Responsabilidade do Administrador do Fundo sobre as demonstrações financeiras

O Administrador do Fundo 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 do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que o Administrador do Fundo 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 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 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 do Fundo.

Building a better working world

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

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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 financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem o principal assunto 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.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-015199/F



Bruno Araujo Santos
Contador CRC- 1SP291893/O

LWTC Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 36.501.249/0001-28

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

		31/12/2023			31/12/2022	
	Nota	Quantidade	Valor contábil	% PL	Quantidade	Valor contábil	% PL
Ativo							
Circulante							
Disponibilidades			**14**	**-**		-	-
Banco Genial S.A.			**14**	**-**		-	-
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			**7.820**	**2,18**		2.500	0,80
Títulos públicos de renda fixa							
Letras Financeiras do Tesouro - LFTs	5	**324**	**4.575**	**1,28**	2	25	0,01
Cotas de fundos de investimentos							
Plural Tesouro Selic Fundo de Investimento Renda Fixa Simples	5	**2.311.190**	**3.245**	**0,90**	1.993.295	2.475	0,79
Outros Ativos			**8.705**	**2,42**		8.602	2,76
Depósitos judiciais	4		**8.602**	**2,39**		8.602	2,76
Despesas antecipadas							
ITBI WTC			**104**	**0,03**		10	-
Taxa de Fiscalização CVM			**103**			-	
			-	**0,03**		10	-
Taxa Anbima			**1**	**-**		-	-
Não Circulante							
Ativos financeiros de natureza imobiliária			**343.628**	**95,56**		300.930	96,59
Propriedades para investimento	6		**343.628**	**95,56**		300.930	96,59
Total do ativo			**360.168**	**100,16**		312.042	100,15
Passivo							
Circulante							
Valores a pagar			**578**	**0,16**		472	0,15
Taxa de administração			**37**	**0,01**		33	0,01
Taxa de gestão			**399**	**0,11**		368	0,12
Auditoria e custódia			**1**	**-**		1	-
Honorários advocatícios			**141**	**0,04**		70	0,02
Total do passivo			**578**	**0,16**		472	0,15
Total do patrimônio líquido			**359.590**	**100,00**		311.570	100,00
Cotas integralizadas			**226.026**	**62,86**		226.026	72,54
Lucros acumulados			**133.564**	**37,14**		85.544	27,46
Total do passivo e patrimônio líquido			**360.168**	**100,16**		312.042	100,15

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LWTC Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 36.501.249/0001-28

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstração 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
Composição do resultado dos exercícios			
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**61.252**	65.123
Receitas de aluguéis		**18.554**	3.334
Ajuste valor justo	6	**42.698**	61.789
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		**245**	24
Rendas com aplicações em títulos públicos		**15**	1
Resultado com aplicações em cotas de fundos	5	**230**	23
Receitas diversas		**-**	890
Depósitos judiciais		**-**	860
Reversão de taxa de performance		**-**	30
Demais despesas		**(5.727)**	(5.489)
Taxa de administração		**(462)**	(402)
Taxa de gestão		**(4.460)**	(4.358)
Serviços técnicos e especializados		**(652)**	(602)
Auditoria e custódia		**(109)**	(102)
Taxa de fiscalização CVM		**(41)**	(20)
Despesas de publicações		**(3)**	(5)
Resultado líquido dos exercícios		**55.770**	60.548
Quantidade de cotas		**226.025**	226.025
Resultado líquido por cota (em R$)		**246,74**	267,88

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LWTC Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 36.501.249/0001-28

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto valor unitário da cota)

	Nota	Cotas integralizadas	Lucros/ Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2021		221.907	-	246.903
Cotas integralizadas	11	4.119	-	4.119
Resultado do exercício		-	60.548	60.548
Em 31 de dezembro de 2022		226.026	-	311.570
Amortização de cotas		**(1.500)**		**(1.500)**
Rendimentos distribuídos		**-**	**(6.250)**	**(6.250)**
Resultado do exercício		**-**	**55.770**	**55.770**
Em 31 de dezembro de 2023		**224.526**	**135.064**	**359.590**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LWTC Fundo de Investimento Imobiliário FII

CNPJ: 36.501.249/0001-28

(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais, exceto valor unitário da cota)

	Exercício findo em 31/12/2023	**Exercício findo em 31/12/2022**
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	**18.554**	3.334
Compra e venda de Títulos Públicos	**(4.535)**	(24)
Aplicação de cotas de fundos de investimento	**(14.340)**	(4.236)
Resgate de cotas de fundos de investimento	**13.800**	2.275
Pagamentos de taxa de administração e gestão	**(4.887)**	(4.760)
Pagamentos de auditoria e custódia	**(109)**	(102)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	**(31)**	(30)
Pagamentos com serviços técnicos e especializados	**(581)**	(571)
Demais pagamentos e recebimentos	**(107)**	(5)
Caixa líquido das atividades operacionais	**7.764**	(4.119)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	**-**	4.119
Amortização de cotas	**(1.500)**	-
Distribuição de rendimentos paga os cotistas	**(6.250)**	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(7.750)**	4.119
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**14**	-
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios	**-**	-
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	**14**	-
Aumento de caixa e equivalente de caixa		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LWTC Fundo de Investimento Imobiliário FII
CNPJ: 36.501.249/0001-28
(Administrado pelo Banco Genial S.A. - CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

O LWTC Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), CNPJ 36.501.249/0001-28, foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 11 de dezembro de 2019, e iniciou suas operações em 29 de dezembro de 2020, com prazo de duração indeterminado.

O objetivo do Fundo é auferir renda ou ganho de capital oriundo do investimento nos Ativos Imobiliários.

As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas somente por investidores profissionais, nos termos da Instrução CVM nº 539/13, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (BACEN), seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. Adicionalmente, as Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por sócios ou empregados do Gestor, conforme artigo 128, I da Instrução CVM nº 555/14.

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 e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, englobando as Instruções CVM nº 516/11 e nº 472/08, bem como as suas alterações posteriores, desde que aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Conforme preconizado no Art. 2º da Instrução CVM nº 516/2011, 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 emanadas pela CVM, aplicáveis às companhias abertas, ressalvadas as disposições contidas nesta instrução.

Na elaboração das demonstrações financeiras do Fundo, premissas e estimativas de preços foram utilizadas para contabilização e determinação dos valores dos títulos e valores mobiliários privados integrantes da carteira de investimento do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes daqueles estimados.

Aprovação das demonstrações financeiras:

Em 28 de março de 2024, as demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador do Fundo.

3. Descrição das políticas contábeis materiais

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Apuração do resultado

O resultado é apurado pelo regime contábil de competência, cujo método estabelece que as receitas e despesas devem ser apropriadas no momento em que ocorrer a transação ou evento que as originaram, independentemente do efetivo recebimento ou pagamento.

b) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante e não circulante. Um ativo é classificado como circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) é caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado como circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por aplicações financeiras de renda fixa, 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.

d) Classificação dos instrumentos financeiros

Data de reconhecimento

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

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 e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado: essa categoria compreende os ativos financeiros mantidos dentro de modelo de negócio cujo objetivo seja manter e receber fluxos de caixa contratuais;
- As ações e os demais títulos e/ou valores mobiliários de renda variável, sem cotação em bolsa de valores, ou em mercado de balcão organizado, serão avaliados pelo critério de valor justo, que compreende o preço de venda do ativo, sobre condições atuais de mercado, avaliados anualmente.

Os Ativos financeiros em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão mensurados da seguinte forma:

- Títulos públicos federais: valor justo;
- Cotas de fundos de investimentos: valor justo;
- Aluguéis a receber: custo amortizado

e) Propriedades para investimento e companhias investidas

Inicialmente os imóveis e as companhias investidas são contabilizados pelo custo de aquisição. 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.

As companhias investidas e os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, são continuamente contabilizados e mensurados a valor justo, e 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.

f) Demonstração do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 - Instrumentos Financeiros: Evidenciação 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.

g) Provisões e ativos e passivos contingentes

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

(i) Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas), na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

(ii) Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda, por exemplo, de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

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

h) Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Outros Ativos

O valor que compõe o Contas a receber compreende o depósito judicial referente ao cálculo do ITBI sobre o valor da base de cálculo do IPTU ocorrido no exercício de 2020, sobre a proporção de 34,56% ora permutada, no valor de R$ 258.066.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o valor que compõe o Contas a receber foi atualizado conforme rendimentos mensais.

	2023	2022
Depósitos judiciais	**8.602**	8.602
Total	**8.602**	8.602

5. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Os ativos financeiros integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim classificados:

	31/12/2023			31/12/2022		
Títulos para negociação	**Custo**	**Valor justo**	**Faixa de vencimento**	**Custo**	**Valor justo**	**Faixa de vencimento**
Títulos públicos de renda fixa	**4.559**	**4.575**	Acima de 365 dias	24	25	Acima de 365 dias
Cotas de fundos de investimento (a)	**3.197**	**3.245**	Sem vencimento	2.468	2.475	Sem vencimento
Total de ativos financeiros	**7.756**	**7.820**		2.492	2.500	

(a) Cotas de Fundos de Investimento

O Plural Tesouro Selic Fundo de Investimento Renda Fixa Simples investe em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais de renda fixa que busquem acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de Letra Financeira do Tesouro (“LFT”) ou (“Tesouro Selic”).

As demonstrações contábeis auditadas em 30 de junho de 2023 foram aprovadas em 28 de setembro de 2023, sem modificações.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi apropriado o montante de R$ 230 (R$ 23 em 2022) na demonstração do resultado na rubrica “Resultado com aplicações em cotas de fundos”.

6. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Os ativos imobiliários integrantes da carteira estão assim representados:

	2023		
Propriedades para investimento	**% Participação**	**Valor justo**	**Resultado**
Complexo World Trade Center São Paulo (a)	**34,56%**	**343.628**	**42.698**

	2022		
Propriedades para investimento	**% Participação**	**Valor justo**	**Resultado**
Complexo World Trade Center São Paulo (a)	34,56%	300.930	61.789

(a) Complexo World Trade Center São Paulo ("WTC")

O WTC é composto pela WTC Tower (uma torre de escritórios), pelo Sheraton São Paulo WTC Hotel, pelo WTC Events Center, pelo WTC Business Club, além de ter integração com o D&D Shopping.

Em 30 de dezembro de 2020, o Fundo recebeu do cotista, como integralização de parte de suas cotas, 2.310 debêntures simples, não conversíveis em ações, da 2ª Emissão Pública de Debêntures em Série Única da Hauscenter S.A., nos termos do Instrumento Particular de Escritura da 2ª Emissão Pública de Debêntures Série Única, celebrado em 15 de março de 1995 (Debêntures HAUS12). Na mesma data a Hauscenter S.A. realizou recompra das 2.310 debêntures por 105 cotas representativas do Complexo World Trade Center São Paulo pelo valor total de R$209.814.

O condomínio civil do World Trade Center de São Paulo está dividido em 300 (trezentas) cotas imobiliárias correspondentes a quinhões de propriedade comum, atualmente distribuídas entre as Coproprietárias. O Fundo, possuindo 105 (cento e cinco) cotas dele, tem participação equivalente a 35,00%. Em dado momento o WTC vendeu uma de suas lajes empresariais para a ABRAAP, reduzindo a participação do condomínio civil na fração ideal das matrículas do WTC de 100% para 98,77%. Nesse caso, o Fundo possui 35% das frações ideais de 98,77%, totalizando os 34,56%.

Em 31 de dezembro de 2022, o valor de mercado correspondente a propriedade para investimento está suportado por avaliação interna.

Em 31 de dezembro de 2022, os fluxos de caixa futuros, projetados para um período de 4 anos e 2 meses, considerando perpetuidade a partir de 2026, descontamos esses valores a valor presente, utilizando taxa de desconto real base de 10,26% ao ano.

Em 31 de dezembro de 2023, o valor de mercado correspondente a propriedade para investimento está suportada por avaliação interna.

Em 31 de dezembro de 2023, os fluxos de caixa futuros, projetados para um período de 2 anos e 3 meses, considerando perpetuidade a partir de 2026, descontamos esses valores a valor presente, utilizando taxa de desconto real base de 9,65% ao ano.

(b) Movimentação das propriedades para investimento

A movimentação ocorrida na conta de propriedades para investimentos no período está descrita a seguir:

2023	**Data da aquisição**	**Saldo no início do exercício**	**Aquisição**	**Gastos capitalizados**	**Saldo a pagar**	**Ajuste ao valor justo**	**Saldo no final do exercício**
Complexo World Trade Center São Paulo	30/12/2020	300.930	**-**	**-**	**-**	**42.698**	**343.628**

2022	**Data da aquisição**	**Saldo no início do exercício**	**Aquisição**	**Gastos capitalizados**	**Saldo a pagar**	**Ajuste ao valor justo**	**Saldo no final do exercício**
Complexo World Trade Center São Paulo	30/12/2020	239.141	-	-	-	61.789	300.930

7. Gerenciamento de riscos

a) Tipos de riscos

Riscos referentes ao ambiente macroeconômico:

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderão vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: • política monetária, cambial e taxas de juros; • políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor; • greve de portos, alfândegas e receita federal; • inflação; • instabilidade social; • liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; • política fiscal e regime fiscal estadual e municipal; • racionamento de energia elétrica; e • outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Cotas.

Fatores Macroeconômicos Relevantes: o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Risco de Instabilidade Política: a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país.

Riscos de Flutuações de Preço: existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Ademais, os Ativos Imobiliários terão seus valores atualizados, via de regra, em periodicidade anual, de forma que o intervalo de tempo entre uma reavaliação e outra poderá gerar disparidades entre o valor patrimonial e o de mercado dos Ativos Imobiliários. Como consequência, o valor de mercado das Cotas poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Riscos de Não Distribuição do Montante Total da Primeira Emissão: existe a possibilidade de que não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo na Primeira Emissão, o que, consequentemente, fará com que o Fundo alcance um patrimônio menor que o originalmente planejado. Esse fato poderá reduzir os planos de investimento do Fundo e, consequentemente, a expectativa de rentabilidade do Fundo. Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que respeitado o montante mínimo da Primeira Emissão, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada aos Ativos Imobiliários que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Primeira Emissão, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

Risco de Bloqueio à Negociação de Cotas: as Cotas objeto da Primeira Emissão somente serão liberadas para negociações no mercado secundário após o seu encerramento e passado o período de lock-up previsto na regulamentação vigente. Desta forma, o Cotista que adquirir Cotas do Fundo no âmbito da Primeira Emissão, estará sujeito a esta restrição de negociação, o que dificulta a sua saída do Fundo até que a oferta da Primeira Emissão seja encerrada.

Riscos referentes ao fundo

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento: os fundos de investimento imobiliários representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal dos Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento: o investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação 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 do investimento a ser realizado pelo Fundo, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do Regulamento. Por ser um investimento de longo prazo não há como garantir que as perspectivas de investimento assumidas pelo Gestor quando da aquisição de qualquer Ativo Imobiliário pelo Fundo sejam observadas. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos Financeiros, os quais poderão não gerar rendimentos a taxas de rentabilidade semelhantes àquelas esperadas dos Ativos Imobiliários, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

Risco relativo ao Procedimento de Aquisição ou Alienação de Ativos Imobiliários: o sucesso do Fundo depende da aquisição dos Ativos Imobiliários. O processo de aquisição dos Ativos Imobiliários depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo a seleção pelo Gestor, o procedimento de diligência realizado pelo Administrador e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo poderá não conseguir adquirir Ativos Imobiliários, ou então não poderá adquirir Ativos Imobiliários nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do Imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do Imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de Imóveis com ônus já constituídos, caso credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a estes Imóveis relativos. Por outro lado, o Fundo poderá encontrar dificuldades em ter os Ativos Imobiliários alienados, em decorrência de sua eventual baixa liquidez e/ou dos procedimentos inerentes à transferência de imóveis acima indicados. Tais circunstâncias podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco da Carteira e da sua Concentração: o Fundo possui objetivo de investir em um Ativo Imobiliário específico. Portanto, há risco de concentração da carteira, o que significa que a performance do Fundo está diretamente relacionada à performance do Ativo Imobiliário, podendo haver perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas. Além disso, no caso de desenquadramento da carteira o Fundo poderá ter que alienar Ativos Imobiliários caso assim deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Risco Tributário: as regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários estão sujeitas a eventuais alterações no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha uma interpretação quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo ou os Cotistas pessoas físicas, conforme o caso, não conseguir cumprir com os requisitos necessários à isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos aos Cotistas, previstos na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) o Fundo deverá ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não deverá ser titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso não sejam atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (iii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os Cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, caso não seja atingido o requisito descrito no item (ii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos cotistas desenquadrados.

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Cotista: conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada e consequentemente a rentabilidade dos cotistas.

Risco de Governança: determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, determinados Cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo. Ademais, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas.

Risco de Liquidação Antecipada do Fundo: o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo os Cotistas com o recebimento de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros em regime de condomínio civil. Nesse caso: (i) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (ii) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos; e (iii) os Cotistas poderão sofrer perdas patrimoniais.

Risco de Conflito de Interesses: os atos que caracterizem situações de conflito de interesses, entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

Risco de Diluição: na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.

Risco do Investimento nos Ativos Financeiros: o Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos Financeiros e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas 40 jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de Mercado dos Ativos Financeiros: os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos Financeiros, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Risco de Crédito dos Ativos Financeiros: as obrigações decorrentes dos Ativos Financeiros estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores de cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

Risco de Mercado Relativos à Aquisição de Imóveis pelo Fundo: os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode dificultar a compra e a venda de suas propriedades, impactando adversamente o preço dos imóveis. Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados ao imóvel. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de auditoria (due diligence) realizado pelo Fundo, ou terceiros por ele contratados nos imóveis adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados durante o processo de auditoria (due diligence), o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução; ou (d) perda da propriedade do Fundo sobre os imóveis, sem que seja reavido o respectivo valor investido, sendo que estas quatro hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Adicionalmente, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo imóvel que sejam identificados e/ou se materializem após a aquisição do imóvel pelo Fundo, reduzindo os resultados do Fundo e os rendimentos dos Cotistas. Por outro lado, ainda que inexistam contingências, é possível que o Fundo seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.

Risco de Crédito Relativo às Receitas Mais Relevantes: os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são: (i) quanto às receitas de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis devido a falência, reorganização ou o aumento de vacância de inquilinos nos imóveis poderão implicar em não recebimento de receitas, uma vez que os aluguéis representam uma fonte substancial de receitas para o Fundo. Eventual inadimplência no pagamento dos aluguéis ou vacância de parte dos empreendimentos poderá acarretar temporária redução da receita do Fundo até que os respectivos locatários sejam despejados e novas locações sejam contratadas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, o Fundo poderá não ter condições de pagar todos os compromissos assumidos perante terceiros nas datas acordadas, o que poderá implicar na necessidade dos Cotistas serem convocados pelo Administrador para aportarem mais recursos ao Fundo com o propósito de arcar com esses encargos; (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados em contratos de locação típicos: caso o Fundo venha a celebrar contratos de locação típicos, há a possibilidade de as receitas de aluguéis não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser corrigidas monetariamente, podendo provocar alterações nos valores originalmente acordados. Ainda em função dos contratos de locação, a depender do caso, a cada três anos, os valores dos aluguéis podem ser revistos pelas partes (amigavelmente ou por meio de ação revisional), a fim de ajustá-los ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, o que poderá afetar adversamente o Fundo, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo. No caso dos contratos de locação regulados pelo artigo 54-A da Lei 8.245/91, a renúncia expressa, pelo locatário, ao seu direito de pleitear a revisão judicial do valor do aluguel poderá ser questionada pelos respectivos locatários. Caso tal renúncia contratual venha a ser desconsiderada, os locatários poderão pedir a revisão judicial do valor do aluguel, o que poderá alterar o fluxo de receita obtido pelo Fundo, com potencial reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; (iii) Quanto ao não pagamento de tributos e despesas atribuídos aos locatários: o Fundo está sujeito ao não pagamento, pelos locatários, de tributos, despesas condominiais, contas de água ou de luz, entre outras que, ainda que sejam atribuídas aos locatários mediante disposição contratual neste sentido, na hipótese de os mesmos não adimplirem tais débitos, nem houver garantia suficiente prevista no contrato de locação para esta cobertura, o Fundo poderá arcar com esses custos e isso poderá afetá-lo de forma adversa, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; (v) em caso de rescisão unilateral de contratos de locação pelo respectivo locatário, os imóveis permanecerão vagos até que o Fundo consiga locar tais imóveis para novos locatários, sendo que durante tal período o Fundo terá que arcar com as despesas e tributos relativos a tais imóveis que seriam de responsabilidade do respectivo locatário, bem como deixar de auferir a receita de locação durante o período que permanecer vago, com potencial reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; (vi) os contratos de locação típicos e os contratos de locação regulados pelo artigo 54-A da Lei 8.245/91 estão sujeitos à rescisão pelo respectivo locatário em razão de descumprimento de obrigações pelo Fundo, na qualidade de locador.

Em tais hipóteses, não obstante os locatários não estarem obrigados ao pagamento de multa indenizatória, o Fundo poderá sujeitar-se ao pagamento de multa aos locatários em razão de seu descumprimento.

Risco Jurídico: a estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência 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.

Risco de Decisões Judiciais Desfavoráveis: o Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, a fim de que o Fundo seja capaz de arcar com eventuais perdas, de modo que os atuais Cotistas que não subscreverem e integralizarem as novas Cotas poderão ser diluídos em sua participação.

Risco Regulatório: a legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, 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.

Risco Decorrente de Alterações do Regulamento: o Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, da ANBIMA, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM, da ANBIMA, ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Riscos do Uso de Derivativos: o Fundo pode realizar operações de derivativos, nos termos do Regulamento, cujos preços dos contratos podem sofrer alterações substanciais. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Cobrança dos Ativos do Fundo, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido: os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco Relativo à Não Substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante: durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários: apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Risco de Inadimplemento dos Compromissos de Investimento e de Chamadas Adicionais de Capital: em caso de Cotista inadimplente que não honre com a chamada de capital realizada pelo Administrador, poderá haver necessidade de novos aportes de capital, independentemente de deliberação em Assembleia Geral ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do Fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo não conseguir realizar o investimento pretendido ou ser liquidado antecipadamente mediante realização de aportes adicionais de capital pelos Cotistas, que poderão não ter o retorno do investimento realizado.

Riscos referentes ao setor de atuação do fundo

Competição no Mercado Imobiliário: o setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo, sendo que o Fundo pode ter dificuldade para desenvolver Ativos Imobiliários, e vender Imóveis em certas circunstâncias: O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores objeto de concorrência no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, disponibilidade, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de empresas de investimentos em imóveis e companhias de serviços imobiliários concorrerão com o Fundo (i) na aquisição dos Imóveis, (ii) na tomada de empréstimos bancários para o financiamento dos Ativos Imobiliários, e (iii) na busca de compradores em potencial. Além disso, companhias nacionais e estrangeiras, nesse último caso inclusive mediante alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente no ramo imobiliário no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência no setor imobiliário. Na medida em que um ou mais dos concorrentes do Fundo adotem medidas que aumentem a oferta de imóveis para venda de maneira significativa, as atividades do Fundo poderão vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante.

Risco de Desapropriação: há possibilidade de ocorrer, por decisão unilateral do Poder Público, a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis da carteira do Fundo, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo e afetar adversamente o valor das Cotas. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos imóveis, os Contratos de Exploração Onerosa serão rescindidos. Dessa forma, caso qualquer um dos imóveis seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados do Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco de Sinistro: no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do Ativo Imobiliário. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Risco das Contingências Ambientais: eventuais contingências ambientais sobre os referidos Ativos Imobiliários podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Imobiliários, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

Risco Relacionado à Regulamentação: a legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, 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.

Risco de Contingências: na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais. Não há garantia de que o Fundo obtenha resultados favoráveis ou, ainda, que o Fundo terá reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo seja derrotado em processos administrativos e judiciais, na hipótese de suas reservas não serem suficientes para o pagamento de possíveis importâncias, é possível que os Cotistas sejam chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas. Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de que alguns dos imóveis possuem um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o Fundo seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros.

Riscos de Despesas Extraordinárias Relacionadas aos Imóveis: na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos imóveis, o Fundo está sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas e indenizações a vizinhos. O pagamento de tais despesas poderá ensejar uma redução na rentabilidade e no valor de mercado das Cotas. O Fundo também está sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ajuizamento ou defesa em ações judiciais, inclusive em processo de reintegração de posse, bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários ou outros ocupantes dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do locatário.

Riscos Relacionados à Existência de Ônus ou Gravame Real: observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente sobre tal imóvel, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários dos Ativos Imobiliários que sejam objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

Riscos Relacionados à Regularidade dos Imóveis: a propriedade dos Ativos Imobiliários somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo definitivo dos imóveis junto à circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Ativos Imobiliários na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo e, consequentemente, poderá atrapalhar o processo de prospecção de locatários, superficiários e/ou alienação dos imóveis, afetando diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das Cotas do Fundo. Adicionalmente, em caso de eventual irregularidade relativa à construção e/ou licenciamento dos imóveis (incluindo mas não se limitando à área construída, certificado de conclusão da obra (Habite-se), Corpo de Bombeiros e Licença de Funcionamento), os respectivos locatários poderão ser impedidos de exercer suas atividades nos imóveis, hipótese em que tais locatários poderão deixar de pagar aluguéis e, em casos extremos, rescindir o respectivo contrato de locação, o que poderia afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos Relacionados ao Desenvolvimento de Projetos pelo Fundo: caso algum dos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento pelo Fundo venha a realizar uma expansão, o Fundo estará sujeito a riscos derivados da expansão, incluindo passivos trabalhistas e previdenciários, bem como potencial responsabilidade pela solidez e segurança da obra perante o respectivo cliente final (locatário ou superficiário).

Risco de Alteração do Zoneamento: existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de determinado imóvel objeto de um empreendimento imobiliário em desenvolvimento e/ou antes do desenvolvimento de um empreendimento imobiliário a ele atrelado. Tais alterações estão essencialmente sujeitas ao ambiente sócio-político do respectivo município no qual o imóvel é localizado, dependendo, principalmente, da vontade política do Poder Legislativo e do Poder Executivo do respectivo município. Ainda, a interpretação das leis de zoneamento pela Prefeitura dos municípios nos quais estão localizados os imóveis poderá ser alterada durante o prazo de duração do Fundo. Tais fatores poderão acarretar atrasos e/ou modificações, restrições ou, no limite, impedimento ao objetivo comercial inicialmente projetado para um determinado imóvel/empreendimento. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco Operacional: os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo em explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais de imóveis, e por consequência o resultado do Fundo.

Risco de Não Contratação Pelos Locatários de Seguro para os Imóveis, de Prejuízos Não Cobertos no Seguro Contratado pelo Fundo e de Litígios com Seguradoras no Caso de Sinistros: os locatários dos imóveis têm a obrigação de contratar seguros para os imóveis. No entanto, em alguns casos não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos respectivos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional. O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, caso os ocupantes não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo. Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

Risco de Alteração na Lei do Inquilinato: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato 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) o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Demais Riscos: o Fundo também poderá estar sujeito aos riscos a que estão sujeitos os fundos investidos, como: (i) qualidade e veracidade das informações disponíveis sobre os fundos investidos; (ii) desvalorização dos ativos do portfólio dos fundos investidos; (iii) vacância, alteração ou rescisão de contratos de locação; (iv) despesas extraordinárias; e (v) riscos inerentes à propriedade e ao registro dos imóveis. Ainda, o Fundo se sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Financeiros, mudanças impostas aos Ativos Financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

8. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando forem realizadas, exclusivamente para fins de proteção patrimonial e com uma exposição limitada ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

9. Política de distribuição dos resultados

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

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

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	2023		(reapresentado) 2022	
	Semestre findo	**Semestre findo**	**Semestre findo**	**Semestre findo**
	31/12/2023	**30/06/2023**	**31/12/2022**	**30/06/2022**
Resultado líquido de ativos imobiliários	**11.902**	**6.652**	3.334	-
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	**60**	**181**	19	7
Total de outras receitas/despesas	**(2.810)**	**(2.800)**	(2.448)	(3.019)
Resultado conforme regime de caixa	**9.152**	**4.032**	904	(3.012)
Rendimento distribuído	**2.000**	**4.250**	250	-
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	**22%**	**105%**	28%	0%
Rendimento distribuído referente ao período vigente	**2.000**	**4.250**	250	-

Retenção de resultado

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo realizou a retenção de R$ 6.694, referente ao resultado obtido pelo regime de caixa dos balanços trimestrais referentes aos semestres findos em 31 de dezembro de 2023, correspondente a 78,15% do resultado apurado pelo regime caixa do Fundo, para cobertura de despesas. A assembleia de aprovação da retenção será realizada mediante convocação dos cotistas.

Reapresentação

Os lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, estão sendo reapresentados para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 em função da alteração na apuração do resultado caixa do **2º semestre de 2022**. O "Rendimento distribuído", no montante de R$ 250, do 2º semestre de 2022, foi reconhecido nas "Demonstrações das mutações no patrimônio líquido" no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, juntamente com as distribuições do 1º e do 2º semestre de 2023, totalizando uma distribuição de R$ 6.500.

Os impactos decorrentes dos ajustes na reconciliação do resultado financeiro foram como segue:

	Semestre findo em 31/12/2022		
	Apresentado	**Ajustes**	**Reapresentado**
Resultado líquido de ativos imobiliários	3.334	-	3.334
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	25	(6)	19

Total de outras receitas/despesas	(5.467)	3.019	(2.448)
Resultado conforme regime de caixa	**(2.108)**	**3.012**	**904**
Rendimento distribuído	-	250	250
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	0,00%	28%	28%
Rendimento distribuído referente ao período vigente	-		250

10. Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, quantidade de cotas integralizadas e a rentabilidade calculada com base na variação da cota patrimonial estão demonstrados a seguir:

Exercício/período findo em:	Patrimônio líquido médio (*)	Valor da cota	Quantidade de cotas integralizadas	Rentabilidade do Fundo
31 de dezembro de 2023	**311.868**	**1.590,93**	**226.025**	**32,32**
31 de dezembro de 2022	246.762	1.202,31	226.025	8,06

(*) Não auditado

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

11. Emissões, resgates e amortizações de cotas

O patrimônio do Fundo é dividido em cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

a) Emissão de cotas

A primeira emissão de cotas do Fundo foi realizada por meio de oferta pública, com esforços restritos, com até 230.000 cotas, pelo valor de R$ 1.000,00 (mil reais) por cota, no montante total de R$230.000.

A Assembleia Geral poderá deliberar sobre a emissão de novas cotas, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não houve a emissão de novas cotas do Fundo. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, houve a emissão de 4.119,00 cotas no montante de R$ 4.119.
.

b) Resgate de cotas

O resgate de cotas ocorrerá apenas da liquidação do Fundo.

c) Amortização de cotas

Os pagamentos da amortização e dos resultados do Fundo serão realizados na forma pro rata, de acordo com o Regulamento.

Os pagamentos da amortização e dos resultados do Fundo serão realizados em moeda corrente nacional, por meio (a) da B3, caso as Cotas estejam custodiadas na B3; ou (b) de transferência eletrônica disponível - TED, crédito na conta corrente de titularidade de cada Cotista ou outros mecanismos de transferência de recursos autorizados pelo BACEN.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo realizou amortização de cotas no montante de R$1.500.. Não houve amortização de cotas no exercício findo em 2022.

12. Prestadores de serviços

O Administrador contratou os seguintes serviços:

Gestor:	Leste Financial Services Gestão de Recursos Ltda.
Gestor	Prisma Real Estate Gestora de Recursos Ltda.
Consultora:	Leste Real Estate Consultoria Imobiliária Ltda.
Distribuidor:	Banco Genial S.A.
Custodiante:	Banco Genial S.A.
Escriturador:	Banco Genial S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A.

13. Remuneração do Administrador

a) Taxa de administração

Pelos serviços de administração do Fundo, o Administrador fará jus à uma taxa de administração de 0,15% ao ano, observado o valor mínimo mensal de R$15, corrigido anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado (“IGP-M”), calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

A despesa de taxa de administração no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi de R$462 (R$402 em 2022).

b) Taxa de gestão

Pelos serviços de gestão de carteira do Fundo realizados, a LFS fará jus à uma taxa de gestão de R$64, paga mensalmente, a partir da competência do mês de agosto de 2022, e corrigida anualmente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), ou por outro índice que vier a substituí-lo.

Pelos serviços de gestão de carteira do Fundo realizados, a Prisma fará jus à uma taxa de gestão de R$304, paga mensalmente, a partir da competência do mês de novembro de 2022, e corrigida anualmente pelo IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo. Adicionalmente a Taxa de Gestão Prisma prevista acima, a Prisma fará jus à uma remuneração em parcela única e devida pelo Fundo exclusivamente no mês de eleição da Prisma como gestora do Fundo, no valor total de R$1.522.

A despesa de taxa de gestão no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi de R$4.460 (R$4.358 em 2022).

c) Taxa de custódia

A taxa máxima de custódia a ser cobrada do Fundo corresponderá a até R$ 1 ao mês, corrigida anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M"), paga conjuntamente com a Taxa de Administração que remunera o Administrador.

A despesa de taxa de custódia no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi de R$15 (R$14 em 2022).

d) Taxa de performance, ingresso e saída

O Fundo terá taxa de performance devida à Gestora, além de parcela da Taxa de Administração que lhe for destinada pelo Administrador, a ser cobrada após a dedução de todas as despesas, inclusive a Taxa de Administração, correspondente à 20% (vinte por cento) sobre a rentabilidade doque superar a variação do IPCA acrescida de 6% ao ano.

As seguintes alterações entraram em vigor a partir de 11 de novembro de 2022 após aprovação do cotista na Assembleia Geral:

A Taxa de Performance será devida mediante a efetiva distribuição de resultados do Fundo aos seus Cotistas, incluindo por meio da distribuição de resultado em ativos, não sendo utilizado o critério de variação da Cota do Fundo ou do valor dos Ativos pelo método de marcação a mercado, considerado anteriormente. A rentabilidade oriunda de Ativos Financeiros deverá ser considerada no cálculo da rentabilidade do Fundo. Assim, as distribuições serão realizadas na seguinte ordem:

(a) Primeiro, 100% dos recursos a serem distribuídos pelo Fundo oriundos dos Investimentos serão amortizados aos seus Cotistas, nos termos do Regulamento, até que seja distribuído o montante bruto equivalente a 100% do capital investido pelos Cotistas para (i) a realização de Investimentos, e (ii) para pagamento de todas as despesas, taxas e encargos relacionados aos Investimentos;

(b) Segundo, uma vez distribuídos os recursos previstos no item (a) 100% dos recursos a serem distribuídos pelo Fundo oriundos de Investimentos serão amortizados pelo Fundo aos seus Cotistas, nos termos do Regulamento, até que seja distribuído o montante bruto suficiente para conferir aos Cotistas rentabilidade equivalente a 100% da variação do CDI acrescido de 4,8% ao ano, sobre o capital investido pelos Cotistas no Fundo para a (i) realização de Investimentos, e (ii) para pagamento de todas as despesas, taxas e encargos relacionados aos Investimentos. Para que não reste dúvida, “CDI” significa a taxa média diária dos depósitos interfinanceiros - DI de um dia, over extra-grupo, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A., com base em um ano de 252 dias úteis, no informativo diário disponível em sua página na internet.

(c) Terceiro, uma vez distribuídos os recursos previstos nos itens (a) e (b) acima, 13% (treze por cento) dos recursos a serem distribuídos pelo Fundo oriundos de Investimentos serão destinados ao pagamento da Taxa de Performance aos Gestores, sendo 10% (dez por cento) destinado à Prisma e 3% (três por cento) à LFS;

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não houve despesa com taxa de performance. No exercício findo em 2022, houve a reversão da taxa de performance provisionada no exercício findo em 2021 no montante de R$ 30.
.

Não há taxa de ingresso e saída do Fundo.

14. Operações com partes relacionadas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

a) Despesas e saldos com parte relacionada

As transações entre o Fundo, o Administrador e a Gestora seguem no demonstrativo abaixo:

Transações	Exercício findo em 31/12/2023	Exercício findo em 31/12/2022
Saldo disponibilidade - Banco Genial S.A.	**14**	-
Passivo - Taxa de administração a pagar	**37**	33
Passivo - Taxa de gestão a pagar	**399**	368
Passivo - Taxa de custódia a pagar	**1**	1
Despesa - Taxa de administração	**462**	402
Despesa - Taxa de gestão	**4.460**	4.358
Despesa - Taxa de custódia	**15**	14
Receita - Reversão de taxa performance	**-**	30

15. Divulgação das informações

As informações obrigatórias sobre o Fundo estão disponíveis na sede do Administrador assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

16. Custódia dos títulos em carteira

O serviço de custódia dos ativos financeiros do Fundo é prestado pelo Banco Genial S.A.

Os títulos públicos federais e os títulos representativos das operações compromissadas são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC) do Banco Central do Brasil.

As cotas de fundos de investimento são escriturais e controladas pelos seus respectivos administradores.

17. 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%.

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

O Fundo não contratou outros serviços com o auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras que não seja o de auditoria das demonstrações financeiras.

19. Demandas judiciais

O Fundo é autor de processo judicial, distribuído em dezembro de 2020, contra a Prefeitura Municipal de São Paulo, com os seguintes objetivos: (a) concessão da tutela antecipada de urgência em caráter antecedente para, nos termos do artigo 151, inciso v, do código tributário nacional, fosse suspensa a exigibilidade do ITBI calculado sobre o valor venal de referência, autorizando que a escritura de permuta do Imóvel fosse lavrada e o registro da transmissão do Imóvel fosse efetuado mediante a exibição da guia de depósito judicial do valor do ITBI calculado sobre a base de cálculo do IPTU, afastando todo e qualquer ato tendente a exigi-lo; (b) a citação da ré, na pessoa de seu representante legal para, caso entenda necessário, contestar aos argumentos declinados pelo autor; e (c) devidamente emendada a inicial e cumpridas as etapas postulatória, instrutória e saneadora do presente feito, fosse a ação julgada procedente para, confirmando-se a antecipação da tutela tal como requerida, declarar a inexistência de relação jurídico-tributária entre o autor e a ré, consistente na ilegal e inconstitucional cobrança do ITBI calculado sobre o valor venal de referência, garantindo o direito de que o tributo fosse recolhido sobre o valor de mercado do imóvel, conforme apontado no edital de oferta pública e no laudo.

Em 29 de dezembro de 2020, o Fundo depositou em juízo o montante de R$7.742, para iniciar a ação judicial de questionamento das exigências de ITBI descritas acima. Em 11 de janeiro de 2021, foi proferida decisão deferindo a tutela cautelar em caráter antecedente.

Em 27 de novembro de 2023, os Advogados interpuseram os recursos especial e extraordinário em face do acórdão que negou provimento ao recurso de apelação. Atualmente, o Município de São Paulo ainda está no prazo para apresentar as contrarrazões aos recursos. Assim que houver o oferecimento das contrarrazões, os autos serão remetidos à Presidência do Tribunal, para a realização do juízo de admissibilidade dos recursos.

Os Advogados do Fundo analisaram a questão e classificaram o prognóstico possível no montante de R$4.775.

20. Direito de voto

O Gestor do Fundo adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do Gestor em assembleias de detentores de ativos que confiram aos seus titulares o direito de voto.

21. Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral Extraordinária do Administrador, realizada em 08 de maio de 2023, foi deliberado a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, notas explicativas e parecer do auditor independente referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

Em Assembleia Geral Extraordinária do Administrador, realizada em 12 de maio de 2023, foi deliberado a amortização extraordinária das cotas do Fundo, no valor bruto de R$1.500, com a conversão em 12 de maio de 2023 e efetivo pagamento em até D+1 (dias úteis).

22. 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, os ativos 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 abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Títulos de renda fixa	**4.575**			**4.575**
Aplicações Financeiras	**3.245**	**-**	**-**	**3.245**
Propriedades para investimento	**-**	**-**	**343.628**	**343.628**
Total do ativo	**7.820**	**-**	**343.628**	**351.448**

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Títulos de renda fixa	25			25
Aplicações Financeiras	2.475	-	-	2.475
Propriedades para investimento	-	-	300.930	300.930
Total do ativo	2.500	-	300.930	303.430

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

23. 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 472. 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 01 de abril de 2024. A nova Resolução prorrogou o início da vigência da Resolução 175 para 02 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 02 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.

(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 01 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.

24. Eventos subsequentes

Em Ata de Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, realizada em 5 de março de 2024, foi deliberada: (i) o pagamento antecipado e extraordinário de R$4.671 correspondente a 100% (cem por cento) dos rendimentos declarados do Fundo, à título de distribuição de rendimentos do mês de março de 2024; e (ii) a amortização extraordinária das cotas do Fundo, no valor bruto de R$3.329, com a conversão em 1º de março de 2024 e o efetivo pagamento em até D+3 (dias úteis).

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

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