N/E/X/T/ AUDITORES

Demonstrações Financeiras

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO COLATERAL

CNPJ: 27.368.863/0001-72

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

DATA BASE
31/12/2023 - EXERCÍCIO

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	8
Demonstração do resultado do exercício	9
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	10
Demonstração dos fluxos de caixa – Método indireto	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12

Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO COLATERAL

Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.
São Paulo, SP

Abstenção De Opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Colateral ("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 na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base Para Abstenção De Opinião

a) Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possuía ações da companhia investida "Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A." no montante de R$ 42.126 mil, que representam 100,08% do patrimônio líquido. Até a emissão do nosso relatório, não nos foram apresentadas as demonstrações financeiras auditadas da companhia investida, bem como, ao laudo de avaliação do seu valor justo atualizado. Consequentemente, não nos foi possível, nessas circunstâncias, assegurar que o saldo deste investimento não contenha distorções que possam afetar de forma relevante as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

b) Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, e emitimos o nosso relatório em 30 de março de 2023, com abstenção de opinião em função dos seguintes assuntos: (i) Ausência de demonstrações financeiras auditadas e premissas utilizadas na avaliação a valor justo da companhia investida GBX Tietê II Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2022; (ii) Abstenção de opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo em 31 de dezembro de 2021 em função dos seguintes assuntos: (a) ausência de demonstrações financeiras auditadas e premissas utilizadas na avaliação a valor justo da companhia investida GBX Tietê II Empreendimentos e Participações S.A.; (b) ausência de demonstrações financeiras auditadas do encerramento do fundo investido FII Pacalu, e tampouco tivemos evidências sobre a adequação do valor resgatado; (c) ausência de controles internos acerca das receitas registradas na rubrica "Reversão taxa de administração" e "Reversão de provisão"; (iii) Registro de resultado negativo com "Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento" no montante de R$ 44.171 mil em 31 de dezembro de 2022; (iv) Divergência no registro de despesas com taxa de administração.

   Neste contexto, não nos foi possível realizar exames alternativos de auditoria que nos permitissem obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre os valores registrados naquela data conforme determina a NBC TA 510, consequentemente, não nos foi possível, nas circunstâncias atuais, assegurar

que tais saldos não contenham distorções que possam afetar de forma relevante as demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2023.

Adicionalmente, conforme descrito na nota explicativa n° 4, em 18 de agosto de 2022 o Fundo firmou instrumento de dação em pagamento, por meio do qual entregou 45.868 ações da companhia investida "Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A.", avaliadas contabilmente em R$ 564 mil. Estas ações foram entregues pelo montante de R$ 1.148 mil, sendo tal dação em pagamento realizada exclusivamente para fins de quitação dos valores definidos no referido instrumento como pendentes e devidas pelo Fundo a título de despesas com taxa de administração e gestão até dezembro de 2023. Devido ao registro intempestivo dessa dação, o resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 está superavaliado em R$ 584 mil.

Ênfase

INSUFICIÊNCIA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

O Fundo não possui recursos em caixa para liquidar seus passivos. Consequentemente, a liquidação dessas obrigações pode ensejar a necessidade de novos aportes de cotas.

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

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

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Em decorrência dos assuntos descritos na seção "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria.

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.

Blumenau - SC, 12 de março de 2024.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4
Ricardo Artur Spezia – Sócio
Contador CRC-SC 028.595/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário Colateral
CNPJ: 27.368.863/0001-72

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

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2023	% sobre o patrimônio líquido	31/12/2022	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante	**6**	**0,01**	**-**	**-**
Disponibilidades	**5**	**0,01**	**-**	**-**
Conta corrente junto a administradora	5	0,01	-	-
Outros valores a receber	**1**	**-**	**-**	**-**
Despesas antecipadas	1	-	-	-
Não circulante	**42.126**	**100,08**	**42.691**	**102,32**
Títulos e valores mobiliários	**42.126**	**100,08**	**42.691**	**102,32**
Ações de companhias fechadas	42.126	100,08	42.691	102,32
Total do ativo	**42.132**	**100,09**	**42.691**	**102,32**
Passivo				
Circulante	**38**	**0,09**	**967**	**2,32**
Encargos a pagar	**-**	**-**	**919**	**2,20**
Taxa de administração	-	-	919	2,20
Provisão para pagamentos a efetuar	**38**	**0,09**	**48**	**0,12**
Outras despesas administrativas	1	-	1	-
Auditoria	26	0,06	37	0,09
Taxa CVM	11	0,03	10	0,03
Total do passivo	**38**	**0,09**	**967**	**2,32**
Patrimônio líquido	**42.094**	**100,00**	**41.724**	**100,00**
Total do passivo e patrimônio líquido	**42.132**	**100,09**	**42.691**	**102,32**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Colateral

CNPJ: 27.368.863/0001-72

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

Demonstração do Resultado dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	2023	2022
Composição do resultado do exercício		
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**584**	**(44.171)**
Resultado na venda	584	-
Ajuste ao valor justo	-	(44.171)
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	**584**	**(44.171)**
Resultado líquido de atividades imobiliárias	**584**	**(44.171)**
Outras receitas/despesas	**(294)**	**(1.059)**
Despesas com taxa de administradora	(230)	(887)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(58)	(23)
Taxa de fiscalização da CVM	(13)	(132)
Reversão de provisão	9	-
Outras despesas operacionais	(2)	(17)
Resultado pertencente aos detentores de cotas classificadas como patrimônio líquido	**290**	**(45.230)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Colateral
CNPJ: 27.368.863/0001-72

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

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021	**15.266**	**71.543**	**86.809**
Emissão de cotas	145	-	145
Prejuízo do exercício	-	(45.230)	(45.230)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**15.411**	**26.313**	**41.724**
Emissão de cotas	80	-	80
Lucro do período	-	290	290
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**15.491**	**26.603**	**42.094**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Colateral

CNPJ: 27.368.863/0001-72

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

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Indireto dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	290	(45.230)
Ajustes ao lucro do exercício		
(-) Ajuste a valor justo	-	44.171
(+) Taxa de administração	-	919
Resultado líquido do exercício ajustado	**290**	**(140)**
Variações em ativos e passivos	**(365)**	**(5)**
Redução em títulos e valores mobiliários	565	-
(Aumento) em despesas antecipadas	(1)	
(Redução) em valores a pagar a administradora	(919)	(32)
(Redução)/aumento em provisões para pagamentos a efetuar	(10)	27
Caixa líquido das atividades operacionais	**(75)**	**(145)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	80	145
Caixa líquido das atividades de financiamento	**80**	**145**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**5**	**-**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	5	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**5**	**-**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Colateral ("Fundo") regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo tem por objeto a aquisição, direta ou indireta, para exploração por meio de locação ou venda posterior, de Imóveis, localizados em território nacional. Ademais, o Fundo poderá investir em outros Ativos Imobiliários, conforme decisão da Assembleia Geral de Cotistas.

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

2. Base para preparação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, requeridas para os exercícios iniciados em/ou após 1° de janeiro de 2012 prevista na Instrução CVM nº 516/11. Em conformidade com essa instrução é vedada a apresentação de períodos comparativos no primeiro exercício de sua adoção.

As práticas contábeis da Instrução CVM nº 516/11 levam em consideração a norma da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, a Instrução CVM nº 472/08, conforme alterada.

As demonstrações foram elaboradas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração do Fundo em 12 de março de 2024.

3. Principais práticas contábeis

3.1. Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

3.2. Títulos e Valores mobiliários

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

3.2.1. Cotas de fundos de investimento – natureza imobiliária

Os títulos e valores mobiliários componentes da carteira do Fundo são classificados na categoria "títulos para negociação" e avaliados da seguinte forma:

As cotas de fundos de investimento de natureza imobiliária são atualizadas diariamente com base no valor da cota divulgado pela administradora. A valorização e desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em "Desvalorização de cotas de fundos de investimento".

3.3. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

3.4. Apuração do resultado

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

3.5. Estimativas contábeis

As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros propriedade para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes destas estimativas e premissas, em função do tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

3.6. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

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

4. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão representados por:

Ações de companhias fechadas:

	Quantidade	31/12/2023
Mercado de ações (EODI)	3.423.638	42.126
Total	**3.423.638**	**42.126**

	Quantidade	31/12/2022
Mercado de ações (EODI)	3.469.506	42.691
Total	**3.469.506**	**42.691**

Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A. (anteriormente denominado "GBX Tietê II Empreendimentos e Participações S.A.")

A Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A., foi constituída em 08 de agosto de 2011, tem como objetivo social preponderante o desenvolvimento do empreendimento imobiliário e comercial denominado Tietê II e posteriormente na edificação – para fins residenciais, comerciais e outros – nos termos da Lei Complementar nº 203, de 22 de dezembro de 2010, e alterações posteriores, do Município de Osasco, Estado de São Paulo. Por meio da referida norma, foi instituída a operação urbana, dita como, consorciada "Tietê II". Também faz parte do objeto social à participação, como sócia ou acionista, em outras sociedades e a administração de bens e negócios próprios e/ou de terceiros.

O Fundo detém 25,84% do capital social da companhia.

Para a determinação do valor do projeto foi aplicado o Método de Renda, o qual identifica o valor com base no seu potencial de geração de renda através da aplicação o fluxo de caixa descontado. O período explícito das projeções é de 1º de julho de 2022 até 31 de dezembro de 2044 nos projetos de renda, totalizando 21,5 anos e até 31 de dezembro de 2035 para a Incorporação, totalizando 13,5 anos. O valor terminal foi estimado a partir do fluxo de caixa livre após o período de projeção explícita ajustado por uma taxa de crescimento na perpetuidade (de 3,0% nominais), cujo WACC foi de 13,7%.

Foram consideradas no laudo as informações históricas e projeções financeiras por linha de negócio: residencial, shopping, hospital, corporativo, hotel e holding.

Em Fato Relevante realizado em 11 de outubro de 2022, foram deliberados os seguintes assuntos:

(i) Vimos por meio do presente divulgar a conclusão de Laudo de Avaliação sobre a companhia investida, a Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A. (GBX Tiete), elaborado pela Valoriza Consultoria de Valor, o qual refletiu sobre a carteira do fundo, do modo resumidamente apresentado abaixo:

Metodologia	**Valor por Ação***	**Valor Justo do Patrimônio Líquido**
	(R$/Ação)	(R$ Mil)
Fluxos de Caixa Descontados (FCD)	12,3046	162.103
Valor Patrimonial	0,6986	9.203

(ii) Com base nas conclusões tidas pelo novo laudo, levando-se em conta a participação do Fundo juto à companhia investida, houve remarcação do Ativo na carteira do Fundo, passando a ser precificado em R$ 42.690.884,33, a partir de 05/10/2022;

(iii) A alteração do preço do ativo dada pela nova avaliação representa uma desvalorização de 50,85% sobre o valor anteriormente atribuído ao ativo;

(iv) Em virtude das conclusões externadas pelo Laudo de Avaliação, a Administradora informa que realizou a remarcação do ativo na carteira do Fundo desde 05/10/2022;

(v) A Administradora reporta, ainda, que o Laudo de Avaliação foi encaminhado à auditoria para elaboração das respectivas Demonstrações Financeiras do Fundo, cuja perspectiva de prazo para entrega será em breve informada.

Em 18 de agosto de 2022 foi realizado um contrato particular de dação em pagamento que tem como objeto a entrega de ativos financeiros de titularidade do Fundo, representadas por 45.868 (quarenta e cinco mil, oitocentas e sessenta e oito) ações de emissão da Estação Osasco Desenvolvimento Imobiliário S.A., de titularidade do Fundo, cotadas para fins do presente instrumento ao Preço Unitário de R$25,04 (vinte e cinco reais e quatro centavos), perfazendo o montante de R$1.148,53472 (um milhão, cento e quarenta e oito mil, quinhentos e trinta e quatro reais e setenta e dois centavos) ("Ativos Financeiros"), sendo que a dação em pagamento faz frente às remunerações pendentes, devida à Administradora em decorrência da prestação de serviços de administração fiduciária e gestão de recursos ao Fundo ("Obrigações Pendentes"), e remunerações futuras, em decorrência da prestação de serviços de administração fiduciária e gestão de recursos ao Fundo projetadas até o mês de dezembro de 2023 ("Obrigações Futuras").

5. Emissão, subscrição e resgate de cotas

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideias de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais.

Quando da subscrição, cada Cotista deverá: (i) assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela

Administradora, nos termos do Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo telefone, endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail); e (ii) o Cotista assinará Boletim de Subscrição obrigando-se, em caráter irrevogável e irretratável, a integralizar as suas Cotas subscritas. Caberá exclusivamente ao Cotista informar a Administradora, a alteração de seus dados cadastrais.

Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo.

Não haverá resgate de Cotas.

Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição, o Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram integralizadas 159,347645 (242,519855 em 2022) cotas no montante de R$ 80 (R$ 145 em 2022).

6. Distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do regulamento, salvo o disposto acima com relação a eventual reserva de contingência.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo e da provisão de reservas) serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, deduzidos dos custos e despesas do Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, do encerramento do semestre, salvo no caso de a Assembleia Geral de Cotistas deliberar acerca de outra destinação de tais recursos, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas das Cotas do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 não houve distribuição de rendimentos aos cotistas.

7. Prestadores de serviços

As atividades de administração, gestão, controladoria, custódia, tesouraria e escrituração do Fundo e de suas Cotas serão exercidas pela Administradora.

8. Taxa de Administração

Pelos serviços de administração, gestão, controladoria, custódia, tesouraria e escrituração do Fundo e de suas Cotas, o fundo pagará uma remuneração mensal equivalente ao montante de R$ 12 ao mês sob o Patrimônio do Fundo, a ser pago mensalmente até o 5º dia do mês subsequente ao mês da prestação de serviços, valor este que será corrigido pela variação do IGP-M/FGV a cada intervalo de 12 (doze) meses contados do início de funcionamento do fundo. ("Taxa de Administração").

Em 31 de dezembro de 2023 foi provisionado a título de taxa de administração o montante de R$ 230 (R$ 887 em 2022).

9. Encargos debitados ao Fundo

Encargos debitados ao fundo	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Patrimônio líquido médio	**42.029**		**75.466**	
Despesas administrativas	**(294)**	**(0,70)**	**(1.059)**	**(1,40)**
Despesas com taxa de administradora	(230)	(0,55)	(887)	(1,18)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(58)	(0,14)	(23)	(0,03)
Taxa de fiscalização da CVM	(13)	(0,03)	(132)	(0,17)
Reversão de provisão	9	0,02	-	-
Outras receitas e despesas	(2)	-	(17)	(0,02)
Total das despesas	**(294)**	**(0,70)**	**(1.059)**	**(1,40)**

10. Rentabilidade

A rentabilidade proporcionada pelo Fundo e o valor nominal da cota no encerramento dos períodos estão demonstrados como segue:

			Rentabilidade em % Fundo	
Data	**PL Médio**	**Valor da Cota**	**Mensal**	**Acumulada**
31/12/2022	41.736	502,202036		
31/01/2023	41.713	501,946877	(0,05)	(0,05)
28/02/2023	41.693	501,791618	(0,03)	(0,08)
31/03/2023	41.968	505,884958	0,82	0,73
30/04/2023	42.115	505,938062	0,01	0,74
31/05/2023	42.114	505,909526	(0,01)	0,74
30/06/2023	42.112	505,876896	(0,01)	0,73
31/07/2023	42.109	505,844461	(0,01)	0,73
31/08/2023	42.106	505,805285	(0,01)	0,72
30/09/2023	42.103	505,776677	(0,01)	0,71
31/10/2023	42.101	505,745235	(0,01)	0,71
30/11/2023	42.098	505,714290	(0,01)	0,70
31/12/2023	42.096	505,683366	(0,01)	0,69

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

11. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos Cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo.

12. Imposto de renda

Imposto de Renda: Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo imposto de renda, desde que o Fundo (i) atenda à legislação e à regulamentação da CVM aplicáveis, devendo, dentre outros, distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Caso o segundo requisito mencionado não seja cumprido, o Fundo será equiparado às pessoas jurídicas para fins fiscais.

Como exceção à regra geral de não tributação descrita no artigo 16.1 do Regulamento, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras referentes a LH, CRI, LCI e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto de renda pago pela Carteira sobre aplicações financeiras poderá ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos ao seu Cotista.

IOF/Títulos: As aplicações realizadas pelo Fundo estão atualmente sujeitas à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do governo brasileiro, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

Tributação Aplicável ao Cotista do Fundo

Imposto de Renda: A tributação dos Cotistas do Fundo pelo imposto de renda tomará por base (i) a residência dos Cotistas (a) no Brasil, ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o recebimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de Cotas, (b) o resgate de Cotas, (c) a amortização de Cotas, e (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos no Regulamento.

Cotistas residentes no Brasil: Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os rendimentos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

IOF/Câmbio: Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por cotistas não residentes

relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 0% (zero por cento) para o ingresso, e 0% (zero por cento) para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

IOF/Títulos: É cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação. Os rendimentos tributáveis são progressivamente reduzidos em função do tempo em até 30 dias, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

13. Riscos Relacionados ao Fundo:

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

Riscos relacionados à liquidez: A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo esta, objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações do Imóvel e exploração de outros Ativos Imobiliários que eventualmente sejam adquiridos pelo Fundo.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários do Imóvel, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda de Fixa.

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

Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

Risco de diluição: Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, caso decidam não exercer seu direito de preferência.

Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

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

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

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

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

Risco das contingências ambientais: Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição do Imóvel e, eventualmente, de outros Ativos Imobiliários, e o saldo restante para os Ativos de Renda Fixa, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os Ativos Imobiliários que o Fundo deverá adquirir, o que gera uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira nos Ativos Imobiliários e Ativos de Renda Fixa.

Riscos tributários: A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) 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% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, caso o Fundo venha a ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas, cada cotista não seja titular de cotas que lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo, e, ainda, tenha suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, os rendimentos distribuídos pelo Fundo às pessoas físicas ficarão isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas.

Dessa forma, o Fundo apenas terá referido benefício fiscal caso sejam atendidas as seguintes condições: (i) possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;(ii) tenha suas cotas admitidas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão regulamentados; e desde que (iii)o cotista pessoa física não seja titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. 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.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Além disso, cumpre mencionar que há existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a 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. Um exemplo disto é o entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, no sentido de que os fundos de investimento imobiliário passaram a ser obrigados a recolher o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, fato este que aumentou, de certa forma, a carga tributária aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

Nada obstante aos riscos relacionados nos parágrafos anteriores, bem como as regras e tratamentos tributários descritos no Regulamento, a Administradora se compromete a cumprir com todas as obrigações legais de sua responsabilidade, para mitigar as possibilidades de alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e aos seus Cotistas.

Riscos do prazo: Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

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

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

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

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

Risco de revisão judicial dos contratos de locação: Conforme dispõe o artigo 51 da Lei 8245/91, nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá

direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. Em consequência, ainda que não seja do interesse do Fundo renovar os contratos de locação existentes, os locatários (lojistas) poderão pleitear a renovação compulsória destes instrumentos. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre Fundo e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

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

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

14. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº. 162, de 13 de julho de 2022, a administradora não contratou outros serviços com o auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja de auditoria independente.

15. Informações sobre partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía um saldo em conta de depósito junto a administradora no montante de R$ 5, além da taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 8, o Fundo não possuía saldo a pagar em 2023 (R$ 919 em 2022).

16. Deliberações em assembleia

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 1º de junho de 2022, foram deliberados os seguintes assuntos:

(i) O aporte adicional de recursos frente a taxa de fiscalização CVM, conforme Lei nº 14.317 de 29 de março de 2022, concernente ao exercício social do Fundo referente ao ano de 2022, no valor total de R$ 20,23866 (vinte mil, duzentos e trinta e oito reais e sessenta e seis centavos);

(ii) Autorizar a Administradora e a Gestora, conforme o caso, a adotar todas as medidas necessárias ao cumprimento das determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

17. Valor justo

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

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

- Nível 2 – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as

informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.

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

Em 31 de dezembro de 2023:

Companhia	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
EODI	-	-	42.126	42.126
Total	**-**	**-**	**42.126**	**42.126**

Em 31 de dezembro de 2022:

Companhia	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
EODI	-	-	42.691	42.691
Total	**-**	**-**	**42.691**	**42.691**

18. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do balanço em 31 de dezembro de 2023.

19. Outras informações

A CVM publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175, um novo marco regulatório para fundos de investimentos introduzidas no ordenamento jurídico pela Lei da Liberdade Econômica (Lei 13874/2019), 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, revogando as normas que especifica. Esta nova Resolução tem como objetivo modernizar as regras aplicáveis aos fundos de investimento, destacando-se, na parte geral: (i) regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) possibilidade de criação de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) insolvência dos fundos de investimento; (iv) papel dos prestadores de serviço, destacando, o reconhecimento do gestor

como prestador de serviço essencial; (v) governança mais flexível; (vi) não solidariedade entre administrador e gestor no âmbito do exercício de suas funções exceto no que se refere ao gerenciamento de liquidez; (vii) criptoativos e créditos de carbono como investimentos financeiros elegíveis; (viii) flexibilização para investimentos no exterior em fundos de varejo.

Principais mudanças para Fundos de Investimentos Financeiros (FIFs):

- Observados certos requisitos, possibilidade para investirem em criptoativos e ativos ambientais (créditos de descarbonização – CBIO, créditos de carbono e créditos de metano) e até 100% do seu patrimônio no exterior;
- Estabelecimento de limites de exposição ao risco de capital, sem prejuízo de limites menores. Gestor deve observar limites de utilização de margem bruta;
- Ampliação de limites de concentração.

Principais mudanças para Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC):

- Gestor como responsável pela estruturação do Fundo e verificação do lastro;
- Administrador deve contratar serviço de registro de direitos creditórios em entidade registradora autorizada pelo Banco Central do Brasil;
- Possibilidade de ser afastado pelo Regulamento a vedação da aquisição de direitos creditórios originados pelo administrador, gestor, consultoria especializada ou partes a eles relacionadas;
- Desde que observados certos requisitos, possibilidade de cotas dos FIDCs serem distribuídas ao público em geral (varejo);
- Extinção dos Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados (FIDC NP), englobando os ativos previstos na CVM nº 444.

O cronograma para sua implementação:

- 03/04/2023 - Entrada em vigor, fundos serão automaticamente considerados como de classe única;
- 01/10/2023 - Entrada em vigor de todas as regras relacionadas à taxa máxima de distribuição, bem como das normas de limites aos FIFs relativos à exposição a risco de capital;
- 31/12/2023 - Prazo limite para adaptação dos FIDC em funcionamento em 03/04/2023;

- 01/04/2024 - Entrada em vigor da regra possibilitando diferentes classes e subclasse;
- 31/12/2024 - Prazo limite para adaptação dos fundos de investimento que estejam em funcionamento em 02/10/2023.

Planner Corretora de Valores S.A.	**Reinaldo Dantas**
Administradora	Contador CRC 1SP 110.330/O-6

***