

Demonstrações Financeiras

PLT Fundo de Investimento Imobiliário (Administrado pelo Banco Genial S.A.)

31 de dezembro de 2024 e 2023
com o Relatório do Auditor Independente

PLT Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

Índice

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

Demonstrações financeiras auditadas

Demonstração da posição financeira4

Demonstração do resultado5

Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....7

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto.....8

Notas explicativas às demonstrações financeiras9



**Shape the future
with confidence**

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

PLT Fundo de Investimento Imobiliário

Administrado pelo Banco Genial S.A (“Administradora do Fundo”)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do PLT Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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 PLT Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024, 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.

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 o assunto, 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 esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.



**Shape the future
with confidence**

Valor justo de propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de propriedades para investimento em imóveis acabados para renda, mensurados ao seu valor justo, totalizava R\$ 708.400 mil, representando 328,34% do total do patrimônio líquido do Fundo. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo, foram baseadas em premissas subjetivas adotadas pela Administradora do Fundo, e, conforme nota explicativa nº 7, incluem, entre outros, o valor presente dos fluxos de caixa descontados, com base principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e nas informações de mercado disponíveis à data de avaliação do laudo.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e os efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, dado o elevado grau de julgamento exercido pela Administradora do Fundo na determinação das premissas de seu cálculo, as quais estão descritas na nota explicativa nº 7. Uma mudança em alguma dessas premissas pode gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo da propriedade para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas; (b) a avaliação da razoabilidade e consistência dos dados e das premissas utilizados na preparação destes documentos, incluindo taxas de crescimento, taxas de desconto, projeções, dentre outros, conforme fornecidos pela Administradora do Fundo; (c) a análise da exatidão dos cálculos aritméticos e matemáticos do modelo de projeções e a comparação do valor justo da propriedade para investimento sob avaliação; (d) o exame de informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas; (e) a avaliação da objetividade e competência da Administradora do Fundo; (f) analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados verificados no mercado; e (g) avaliamos a adequação das divulgações do Fundo sobre o assunto, incluídas nas demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre propriedade para investimento em imóveis acabados para renda, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs no montante de R\$ 478.565 mil, que representavam 221,81% do seu patrimônio líquido. Consideramos um dos principais assuntos de auditoria devido a magnitude dos valores envolvidos, assim como pelo fato de o Fundo utilizar esses recursos para o financiamento da aquisição da propriedade para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras.



**Shape the future
with confidence**

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) o entendimento dos processos relacionados à operação de captação; (b) a obtenção e análise dos contratos de compra e venda do imóvel e dos termos de securitização dos recebíveis que deram origem às CRIs; (c) a verificação dos registros efetuados; (d) confirmação do saldo devedor dos Certificados de Recebíveis Imobiliários/CRI-sem coobrigação, com a posição credora divulgada pela securitizadora na respectiva data base; (e) a conferência das liquidações financeiras dos pagamentos realizados e o recálculo do saldo a pagar, bem como, dos juros apropriados no exercício e por fim, (f) avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as obrigações por captação de recursos, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os valores registrados e as divulgações preparadas pela Administradora do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório datado em 26 de março de 2024, sem modificação.

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 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 a Administradora 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.



**Shape the future
with confidence**

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 pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora 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.



**Shape the future
with confidence**

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com 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 os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Marcos Kenji de Sá Pimentel Ohata
Contador CRC SP-209240/O

PLT Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.872.996/0001-53

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

Demonstração da posição financeira

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Nota	2024	% PL	2023	% PL
ATIVO					
CIRCULANTE		2.813	1,31	2.938	1,74
Disponibilidades		942	0,44	78	0,05
Bancos	4	942	0,44	78	0,05
Aplicações financeiras		965	0,45	2.134	1,27
Cotas de fundos de investimento					
BKFD Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado	5	965	0,45	2.134	1,27
Valores a receber		57	0,03	239	0,14
Fundo de reserva		57	0,03	239	0,14
Outros valores a receber		849	0,39	487	0,28
IR sobre resgates de fundos		683	0,32	272	0,16
Despesas antecipadas		6	-	55	0,03
Adiantamentos - aquisição de investimentos	6	160	0,07	160	0,09
NÃO CIRCULANTE		708.468	328,37	695.800	413,02
Outros valores a receber		708.468	328,37	695.800	413,02
Imóveis acabados para renda	7	708.400	328,34	695.800	413,02
Outros valores a receber		68	0,03	-	-
TOTAL DO ATIVO		711.281	329,68	698.738	414,76
PASSIVO					
CIRCULANTE		24.657	11,43	85.045	50,49
Valor a pagar CRI	8	7.694	3,57	84.264	50,02
Taxa de administração a pagar		39	0,02	39	0,02
Condomínio Imóveis Propriedade de Invest. a pagar		-	-	3	-
Auditoria		23	0,01	28	0,02
Custódia		4	-	4	-
Consultoria		41	0,02	11	0,01
Corretagem e comissões a pagar		783	0,36	465	0,28
IPTU a pagar		13.186	6,11	-	-
Valores a pagar - Obras		2.811	1,30	-	-
Demais pagamentos		76	0,04	231	0,14
NÃO CIRCULANTE		470.871	218,25	445.226	264,28
Valor a pagar CRI	8	470.871	218,25	445.226	264,28
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		215.753	100,00	168.467	100,00
Cotas integralizadas	10	765.623	354,86	195.511	116,05
(-) Custos relacionados a emissão de cotas		(20)	(0,01)	(20)	(0,01)
Amortização		(456.370)	(211,52)	(3.000)	(1,78)
Variação na cisão de cotas		-	-	619	0,37
Prejuízos Acumulados		(93.480)	(43,33)	(24.643)	(14,63)
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		711.281	329,68	698.738	414,76

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PLT Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 19.872.996/0001-53**

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

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Nota	Exercício findo em 31/12/2024	Exercício findo em 31/12/2023
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO			
Receitas de aluguéis		4.721	2.707
Ajuste ao valor justo	7	6.293	33.946
Despesa de IPTU		(13.250)	-
Outras Receitas/Despesas com propriedade para investimentos		(740)	7.518
		(2.976)	44.171
RESULTADO LÍQUIDO DE PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO			
PASSIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA	8	(60.045)	(64.963)
Resultado de CRI		(56.752)	(64.919)
Despesas Operacionais com CRI		(3.293)	(44)
ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA		1.606	1.371
Rendas de aplicações em cotas de fundos de investimento		1.578	1.365
Despesa com IR sobre aplicações em cotas de fundos de investimento		28	6
Operações compromissadas		-	-
OUTRAS RECEITAS/DESPESAS		(8.041)	(3.891)
Taxa de administração	12.a	(467)	(467)
Taxa de custódia	12.a	(52)	(52)
Taxa de fiscalização CVM	12.c	(71)	(20)
Taxas de condominiais	12.c	(6.299)	(2.575)
Consultoria	12.c	(674)	(91)
Auditoria	12.c	(70)	(556)
Outras despesas	12.c	(408)	(130)
PREJUÍZO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		(69.456)	(23.312)
QUANTIDADE DE COTAS		845.493.022	195.511.401
PREJUÍZO LÍQUIDO POR COTA – R\$		(0,08)	(0,12)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PLT Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.872.996/0001-53

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

Demonstração das mutações no patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas Integralizadas	Custos relacionados a emissão de cotas	Amortização/ Resgate de Cotas	Lucros acumulados	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		182.934	(20)	-	(1.331)	181.583
Cotas integralizadas		104.324	-	-	-	104.324
Amortização		-	-	(3.000)	-	(3.000)
Cisão parcial das cotas		(91.747)	-	-	-	(91.747)
Variação na cisão parcial de cotas		-	-	-	619	619
Prejuízo líquido do exercício		-	-	-	(23.312)	(23.312)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		195.511	(20)	(3.000)	(24.024)	168.467
Cotas integralizadas	10	86.561	-	-	-	86.561
Amortização	10	-	-	(453.370)	-	(453.370)
Cotas integralizadas por incorporação	10	483.551	-	-	-	483.551
Prejuízo líquido do exercício		-	-	-	(69.456)	(69.456)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024		765.623	(20)	(456.370)	(93.480)	215.753

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PLT Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 19.872.996/0001-53**

(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 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

	Exercício findo em 31/12/2024	Exercício findo em 31/12/2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimento de Aluguéis	3.706	-
Aplicação em cotas de fundos de investimento	(513.014)	(107.800)
Resgate de cotas de fundos de investimento	999.269	133.808
Pagamento da Taxa de Administração	(473)	(462)
Pagamento de Custódia	(53)	(54)
Pagamento de Tributos	(379)	(254)
Despesas com consultoria	(49)	(14)
Pagamento de Serviços de Manutenção	(775)	-
Pagamento de Honorários Advocatícios	(540)	-
Pagamento de Taxas Condominiais	(7.297)	(2.925)
Demais Recebimentos/Pagamentos	(57)	(1.842)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	480.338	20.457
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição de Propriedades para Investimento	-	(99.991)
Gastos com Propriedades para Investimento Acabadas	(1.592)	(21.199)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES INVESTIMENTO	(1.592)	(121.190)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	86.561	104.324
Amortização	(453.370)	(3.000)
Juros pagos sobre CRI	(94.831)	
Outras Receitas e Despesas com CRI	(16.242)	(538)
CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	(477.882)	100.786
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	864	53
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	78	25
	942	78

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PLT Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.872.996/0001-53

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

1. Contexto operacional

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

O Fundo foi estruturado por classe única de cotas ("Classe") e não apresenta subclasses. A responsabilidade dos cotistas é limitada ao valor das suas cotas subscritas.

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

Em 11 de dezembro de 2019, os cotistas do Fundo firmaram compromisso de subscrição de capital no valor total de R\$300.000. A primeira integralização de capital do Fundo foi realizada, em 18 de dezembro de 2019, no montante de R\$21.000. Até 31 de dezembro de 2024, os cotistas haviam contribuído para o Fundo o montante de R\$282.072 (2023 - R\$195.511), equivalente a 94,02% (2022 - 65,17%) do capital subscrito.

Em Assembleia Geral de Cotista realizada em 20 de fevereiro de 2024, foi aprovada incorporação da totalidade do patrimônio do BPG III Office Fundo de Investimento Imobiliário - FII (CNPJ: 33.269.929/0001-05) no fechamento do mesmo dia. Em decorrência do evento de incorporação o patrimônio líquido do Fundo aumentou em R\$483.551, conforme nota explicativa nº 23.

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

Capital Circulante Líquido Negativo

Em 31 de dezembro de 2024, as demonstrações financeiras do Fundo apresentaram o capital circulante líquido negativo de R\$21.844 (2023 - R\$82.107), representado substancialmente pelo Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") a pagar.

PLT Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.872.996/0001-53

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

No aspecto contábil, destacamos que os passivos relacionados ao Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") a pagar estão integralmente registrados nas demonstrações financeiras, entretanto, as atuais práticas contábeis exigem que as receitas de aluguéis, bem como os aluguéis a receber devam ser registrados mensalmente pelo regime de competência, isso ocasiona, nesse momento, um descasamento contábil entre ativo circulante e passivo circulante, mas que seria possível liquidar os referidos passivos com o respectivo recebimento dos aluguéis.

Caso necessário, o Fundo contará com a contribuição adicional de recursos pelos cotistas. Assim, concluiu que é adequada a utilização de pressupostos de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário ("FII"), especificamente a Resolução CVM nº 175/22 e o anexo normativo III.

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Administrador do Fundo para emissão e divulgação em 31 de março de 2025.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Disponibilidades

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

b) Aplicações Financeiras

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

PLT Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.872.996/0001-53

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

c) Propriedades para investimento

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

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

d) Demonstração do valor justo

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

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

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

PLT Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.872.996/0001-53

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

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.

e) Instrumentos Financeiros

Classificação dos instrumentos financeiros

I) Data de reconhecimento

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

II) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

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

III) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

IV) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

PLT Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.872.996/0001-53

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

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

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

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

I) Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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

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

PLT Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.872.996/0001-53

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

II) Mensuração dos passivos financeiros

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

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

III) Reconhecimento de variações de valor justo

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

f) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”)

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

g) Apuração de resultados

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

h) Estimativa contábil

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

PLT Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.872.996/0001-53

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

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

i) 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.

j) Resultado líquido por cota

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

k) Demonstração dos Fluxos de Caixa

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

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

4. Disponibilidades

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo apresenta um saldo de R\$ 942 disponível em conta corrente do Banco Genial S.A. (2023: R\$ 78).

5. Aplicações financeiras

Em 31 de dezembro de 2024, as aplicações financeiras são representadas por investimentos, no montante de R\$965 (2023 - R\$2.134), em cotas do fundo BKFD Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado, administrado pelo Banco BTG Pactual S.A.

O BKFD Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado tem como objetivo proporcionar uma rentabilidade ligeiramente superior aos instrumentos tradicionais de renda fixa. Para tanto, deverá adquirir cotas dos fundos de investimento disponíveis no mercado, para maximizar a sua relação retorno/risco.

PLT Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.872.996/0001-53

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

6. Adiantamento para aquisição de ativos de natureza imobiliária

O Fundo realizou contratos para aquisição de três projetos e os desembolsos para esses projetos, no montante de R\$154.856, foram registrados na rubrica “Adiantamentos - aquisições de investimentos” em seu Balanço Patrimonial. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o saldo da rubrica é de R\$160.

a) Projeto Passeio Paulista

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

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

Em 20 de dezembro de 2019, o Fundo realizou o pagamento do sinal descrito no item (i) supracitado. Em 13 de março de 2020, o Fundo realizou o pagamento da segunda parcela descrita no item (ii) supracitado, no montante de R\$38.283, com atualização monetária de R\$283.

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

PLT Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.872.996/0001-53

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo realizou pagamento de R\$1.532 (2023: R\$121.190) referente as atividades de investimento relacionadas ao Projeto Passeio Paulista.

Até 31 de dezembro de 2024, o Fundo desembolsou o montante de R\$160 (2023 - R\$160) com o Projeto Passeio Paulista, registrado na rubrica “Adiantamento - aquisições de investimentos” em seu Balanço Patrimonial.

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

b) Projeto O Parque

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

O empreendimento será desenvolvido pela vendedora;

- O preço de aquisição do imóvel é de R\$233.004 e será pago, pelo Fundo, em 4 parcelas:
 - (i) R\$25.000 a título de sinal e princípio de pagamento
 - (ii) R\$25.122, a ser paga após 12 meses contados do pagamento da primeira parcela ou em até 10 dias úteis contados do recebimento da notificação enviada pela vendedora informando sobre a conclusão completa da estrutura de concreto de parte do imóvel, de acordo com o Cronograma das Obras, o que ocorrer por último;
 - (iii) R\$25.122, a ser paga após 12 meses contados do pagamento da segunda parcela ou em até 10 dias úteis contados do recebimento da notificação enviada pela vendedora informando sobre o término completo de todos os revestimentos de fachada do imóvel, de acordo com o Cronograma das Obras, o que ocorrer por último; e

PLT Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.872.996/0001-53

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

- (iv) R\$157.760 a ser paga contra a outorga da escritura definitiva de venda e compra do imóvel ("Escritura Definitiva")
- (v) O preço de aquisição deverá ser corrigido pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Custo da Construção - Disponibilidade Interna ("INCC-DI"), calculada pro rata die desde o dia 26 de fevereiro de 2020 até o efetivo pagamento de cada parcela.

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

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

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

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

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

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

PLT Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.872.996/0001-53

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

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

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

7. Propriedade para investimento

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

De acordo com este dispositivo, o Fundo recebeu os direitos da fração ideal de 69% do imóvel denominado Condomínio Passeio Paulista ("Passeio Paulista"), juntamente com as cessões e benfeitorias vinculadas à referida fração ideal, sob o preço total, já acrescido da correção monetária prevista no Compromisso de Compra e Venda, descrito na nota explicativa nº 6, de R\$638.329 e será pago da seguinte forma:

PLT Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.872.996/0001-53

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

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

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

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

	R\$
Saldo 31/12/2022	-
Aquisição - Reclassificação de Adiantamentos	63.303
Aquisição - Parcela Securitizada	465.000
Aquisição - Parcelas Adicionais	109.005
Demais gastos capitalizados/custos corretagens	1.340
ITBI	19.150
Despesas com cartório	1.349
Linearização	2.707
Ajuste a valor justo	33.946
Saldo 31/12/2023	695.800
Ajuste a valor justo	6.293
Demais gastos capitalizados/custos corretagens	5.728
Linearização	579
Saldo 31/12/2024	708.400

PLT Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.872.996/0001-53

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

8. Obrigação por aquisição de imóvel

Conforme descrito na Nota explicativa nº 6 a), o pagamento pela aquisição do imóvel Passeio Paulista se dará da seguinte forma: a primeira parcela no valor de R\$20.000 foi devida no momento da conclusão da operação; R\$465.000 que serão honrados através do pagamento de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") - Série 1 da 115ª emissão da Opea Securitizadora S.A.

Características CRI

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

Em 19 de janeiro de 2024 o Fundo realizou uma chamada de Capital no valor de R\$27.000, para realização do pagamento parcial antecipado do evento de Juros Remuneratórios da Parcela de Securitização no valor de R\$27.000.

Em 22 de janeiro de 2024 o Fundo realizou uma chamada de Capital no valor de R\$26.561, para realização do pagamento parcial antecipado do evento de Juros Remuneratórios da Parcela de Securitização no valor de R\$27.051.

Em 02 de fevereiro de 2024 foi realizada a amortização extraordinária do CRI Série 1 da 115ª emissão mediante a liquidação do montante total devido de R\$480.850. Na mesma data foi emitido novo CRI, de mesmo valor, com as seguintes características:

PLT Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.872.996/0001-53

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

Características CRI

Data de emissão	02/02/2024
Classe	Única
Valor total da série	R\$1.031.993
Quantidade de CRI	1.031.993
Remuneração	100% DI + 1,50% a.a.
Vencimento	22/01/2029
Quantidade de parcelas - Principal	1
Parcela única - Principal	22/01/2029
Quantidade de parcelas trimestrais - Juros	19
Primeira parcela - Juros	22/01/2029
Atualização monetária	IPCA
Garantias	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Alienação Fiduciária de Imóveis e Fundo de Reserva
Saldo a pagar em 31/12/2024	R\$478.565

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o fundo possuía um saldo de R\$ 478.565 a pagar em CRI, sendo R\$7.694 no curto prazo e R\$ 470.871 no longo prazo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o resultado com a atualização das CRIs deste empreendimento foi de R\$56.752 (2023 - R\$64.919). Adicionalmente, durante o exercício de 31 de dezembro de 2024 o Fundo incorreu em gastos no montante de R\$16.242 referente a despesas relacionadas à estruturação da CRI (2023 - R\$472), dos quais o saldo de R\$13.274 está sendo diferido para o resultado ao longo do período do Termo de Securitização.

Foi constituído um Fundo de Reserva em favor da Opea Securitizadora S.A. (rubrica "Fundo de reserva"), em garantia do cumprimento das obrigações decorrentes da parcela securitização, o qual poderia ser utilizado para pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI, bem como para o pagamento das despesas vinculadas à emissão. Em 31 de dezembro de 2024 o saldo em fundo de reserva é de R\$57 (2023: R\$239).

9. Gerenciamento de riscos

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

Fatores de risco comuns às classes

a) Risco de mercado

O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude da flutuação de preços e cotações de mercado dos ativos detidos pela Classe, bem como da oscilação das taxas de juros e do desempenho de seus emissores.

PLT Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.872.996/0001-53

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas, o que poderá prejudicar de forma negativa os resultados da(s) Classe(s) e a rentabilidade dos Cotistas.

b) Riscos de crédito

O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude de perdas associadas ao não cumprimento pelo tomador ou contraparte de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, à desvalorização do contrato de crédito decorrente de deterioração na classificação do risco do tomador, redução de ganhos ou remunerações, às vantagens concedidas na renegociação e aos custos da recuperação de crédito.

c) Riscos de liquidez das cotas

A Classe é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido resgate das Cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Os Cotistas poderão ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o Cotista que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e que pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

d) Risco de precificação

As Cotas poderão sofrer com aumento ou redução no seu valor em virtude da precificação dos Ativos Alvo, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, a ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos nas Normas em vigor.

e) Risco de concentração

A carteira de cada Classe poderá estar exposta à concentração em Ativos Alvo de determinados ou poucos emissores. Essa concentração de investimentos nos quais a Classe aplica seus recursos poderá aumentar a exposição da carteira da respectiva Classe aos riscos relacionados a tais Ativos Alvo, ocasionando volatilidade no valor de suas Cotas.

PLT Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.872.996/0001-53

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

f) Risco normativo

Alterações legislativas, regulatórias ou de interpretação das normas às quais se sujeitam o Fundo, a(s) Classe(s) ou os Cotistas podem acarretar relevantes alterações na carteira de cada Classe, inclusive a liquidação de posições mantidas, independentemente das condições de mercado, bem como mudança nas regras de ingresso e saída de Cotistas da(s) Classe(s).

g) Risco jurídico

A adoção de interpretações por órgãos administrativos e pelo poder judiciário que contrastem com as disposições deste Regulamento, Anexo(s) e Apêndices (conforme aplicável) poderão afetar negativamente o Fundo, a(s) Classe(s) e os Cotistas, independentemente das proteções e salvaguardas estabelecidas nestes documentos. Este Regulamento, o(s) Anexo(s) e Apêndices, quando houver, foram elaborados em conformidade com a legislação vigente, especialmente o Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada). Contudo, a jurisprudência a respeito das inovações trazidas por referida Lei no que tange à indústria de fundos de investimento está em construção e sujeita a alterações que podem impactar as disposições dos referidos documentos.

h) Segregação Patrimonial

Nos termos do Código Civil e conforme regulamentado pela Resolução CVM 175/22, cada Classe constitui um patrimônio segregado para responder por seus próprios direitos e obrigações. Não obstante, procedimentos administrativos, judiciais ou arbitrais relacionados a obrigações de uma Classe poderão afetar o patrimônio de outra Classe caso sejam proferidas sentenças ou decisões que não reconheçam o regime de segregação e independência patrimonial entre classes de fundos de investimentos.

i) Cibersegurança

Os Prestadores de Serviços Essenciais desempenham seus serviços empregando recursos tecnológicos e de comunicação que devem ser adequados às atividades do Fundo. Tais recursos devem estar protegidos por medidas e procedimentos apropriados de cibersegurança. Problemas e falhas nestes recursos empregados poderão afetar as atividades dos Prestadores de Serviços Essenciais e, conseqüentemente, a performance da(s) Classe(s) como um todo, podendo inclusive acarretar prejuízos aos Cotistas. Por outro lado, problemas e falhas nas medidas e procedimentos de cibersegurança adotados poderão ocasionar a perda, danificação, corrupção ou acesso indevido por terceiros de informações do Fundo.

PLT Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.872.996/0001-53

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

j) Saúde pública

Questões de saúde pública poderão gerar impacto negativo direto à economia nacional e global, podendo levar ao regime de recessão, bem como consequente alteração das atividades do mercado financeiro e de capitais. Ainda, em atenção à mitigação da propagação de doenças existentes ou que venham a surgir, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão adotar restrições operacionais e regimes alternativos de trabalho que podem impactar provisoriamente os serviços prestados e consequentemente o bom desempenho da Classe.

k) Risco socioambiental

Eventos negativos de temática ambiental, social e de governança a que der causa o emissor de determinados ativos detidos pela Classe, incluindo, mas não se limitando, a aplicação de sanções administrativas, cíveis e criminais pelo descumprimento de leis e regulamentos, podem afetar financeiramente o referido emissor ou ainda a percepção do mercado a seu respeito, o que pode levar à depreciação do valor dos ativos e consequentemente acarretar prejuízos à carteira da Classe.

l) Risco de desconconsideração da personalidade jurídica

A legislação que regula os fundos de investimento e os agentes do mercado financeiro passou por mudanças recentes, que criaram ou modificaram conceitos, regras ou obrigações relevantes. Uma dessas mudanças foi a possibilidade de limitar a responsabilidade do investidor ao valor de suas cotas. Essa legislação nova ainda não foi testada na prática e pode gerar dúvidas, conflitos ou interpretações diferentes nas esferas administrativas e cíveis, seja pelos órgãos reguladores, por tribunais arbitrais ou pelo judiciário. Não há evidências de como serão tratadas questões relacionadas à desconconsideração da personalidade jurídica. Esses problemas podem resultar em custos extras de defesa e em responsabilizações inesperadas, inclusive para os investidores diretamente. Não podemos prever ou controlar como a legislação será aplicada às nossas atividades ou aos nossos investimentos, nem garantir que as medidas que tomamos para nos adequar ou nos proteger da legislação sejam suficientes ou eficazes. Portanto, os investidores devem estar cientes de que, apesar de existirem novos dispositivos que visam proteger os investidores, há risco de interpretação divergente que cause prejuízos significativos para o fundo e seus investidores.

PLT Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.872.996/0001-53

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

m) Demais riscos

O Fundo e a(s) Classe(s) também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos Ativos Alvo, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, mudanças impostas aos Ativos Alvo, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da carteira, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos.

Fatores de risco específicos da Classe

a) Riscos de perdas patrimoniais

A perda parcial ou completa do capital aportado poderá ocorrer em virtude de estratégias empregadas pela Classe, que podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas.

b) Risco de crédito

Os Ativos Alvo, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, o Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

c) Risco de liquidez da carteira

Os Ativos Alvo componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.

d) Riscos de mercado das cotas

Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

PLT Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.872.996/0001-53

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

e) Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a recolhimentos de tributos não previstos inicialmente. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção e/ou alteração dos requisitos para fruição de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor, (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes, (iii) criação de tributos; bem como (iv) diferentes interpretações e/ou aplicação de regras tributárias por parte dos tribunais e/ou das autoridades governamentais, inclusive quanto às aplicações financeiras realizadas pela carteira do Fundo. Os efeitos de medidas de alteração fiscal não podem ser quantificados antecipadamente. Os rendimentos e ganhos líquidos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do imposto de renda retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos do artigo 16-A da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Não haverá, contudo, referida retenção na fonte em relação aos rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos Financeiros: (i) letras hipotecárias; (ii) certificados de recebíveis imobiliários (CRI); (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro), quando admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Os rendimentos distribuídos pela Classe ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que as condições estabelecidas pela legislação tributária vigente sejam atendidas. O não atendimento dos requisitos aplicáveis implica na perda do benefício fiscal relativo ao recebimento de rendimentos pelos Cotistas pessoas físicas da Classe, sendo que a verificação de não atendimento dos requisitos que forem aplicáveis à Classe, e não à (aos) cotista(s) específico(s), assim como qualquer alteração no tratamento tributário do Classe, ensejará a publicação de fato relevante pelo Administrador nos termos da Regulação.

Caso a Classe aplique recursos, ou receba subscrição de investidor, em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoas ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, a Classe se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Os Prestadores de Serviço não são responsáveis por, assim como não possuem meios de evitar, os impactos mencionados neste Fator de Risco, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável à Classe, a seus Cotistas e/ou aos investimentos na Classe.

PLT Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.872.996/0001-53

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

f) Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão de Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

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

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

g) Risco de diluição

Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída, caso decidam por não exercer seu direito de preferência para a aquisição de novas Cotas.

h) Inexistência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

i) Risco de concentração da carteira

A Classe destinará preponderantemente os recursos captados para a aquisição dos Ativos Alvo, e o saldo restante se destinará à aquisição dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento.

Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os Ativos Alvo que a Classe deverá adquirir o que gera uma concentração da carteira da Classe, estando a Classe exposta aos riscos inerentes à concentração da carteira da Classe preponderante nos Ativos Alvo.

PLT Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.872.996/0001-53

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

j) Riscos dos prazos

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

k) Risco jurídico

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

l) Risco proveniente do uso de derivativos

A(s) Classe(s) poderá(ão) operar no mercado de derivativos. A contratação por cada Classe de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor do respectivo patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar perdas financeiras à(s) Classe(s) e aos Cotista.

m) Outros riscos exógenos ao controle do Administrador

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

PLT Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.872.996/0001-53

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

10. Emissões, resgates e amortizações de cotas

a) Emissões

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

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui 845.493.022 (2023 - 195.511.401) cotas integralizadas pelo montante de R\$765.623 (2023 - R\$195.511).

Com a incorporação do BPG III Office FII, ocorrida em 20 de fevereiro de 2024, o Fundo emitiu 563.420,6194 cotas equivalentes ao montante R\$483.551.

b) Resgates

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

c) Amortizações

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

PLT Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.872.996/0001-53

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

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

d) Custos diretamente relacionados à emissão

Desde o início do Fundo e o fim do exercício 31 de dezembro de 2024, o Fundo incorreu em gastos relacionados à emissão de cotas totalizando o valor de R\$20 registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

11. Distribuição de resultados

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

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

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não apurou resultado para distribuição.

12. Taxa de administração e encargos

a) Taxas de administração e custódia

Pelos serviços de administração e gestão, o Fundo paga, a partir da data da primeira integralização de Cotas, uma taxa de administração equivalente ao valor de R\$ 39 mensais (R\$25 mensais até 20 de fevereiro de 2024), devendo a mesma ser paga mensalmente até o último dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados, sendo que o referido valor é atualizado anualmente a contar de 17 de dezembro de 2019, ou na menor periodicidade admitida em lei, pela variação positiva acumulada do IGP-M ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo ("Taxa de Administração").

PLT Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.872.996/0001-53

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Administrador fez jus a R\$467 (2023 - 467) referente taxa de administração.

A taxa mensal de custódia paga pelo Fundo é de R\$ 4 mensal (R\$3 mensal até 20 de fevereiro de 2024), devendo a mesma ser paga mensalmente até o último dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Administrador fez jus a R\$52 (2023: R\$52) referente taxa de custódia.

b) Taxas de performance, ingresso e saída

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

c) Demais encargos

	31/12/2024		31/12/2023	
	R\$ mil	%	R\$ mil	%
Taxa de fiscalização da CVM	(71)	0,03%	(20)	0,02%
Consultoria	(674)	0,29%	(91)	0,21%
Outras despesas	(408)	0,18%	(130)	0,04%
Taxas de condominiais	(6.299)	2,76%	(2.575)	5,83%
Auditoria	(70)	0,03%	(556)	1,26%
Total	(7.522)	3,29%	(3.372)	7,24%

13. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercício findo em	Valor da cota R\$	PL médio (R\$)	Rentabilidade da cota (%)
31 de dezembro de 2024	0,8617	228.566	(70,39)
31 de dezembro de 2023	0,8617	132.492	(13,19)

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

PLT Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.872.996/0001-53

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

14. Operações com partes relacionadas

a) Disponibilidades

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo manteve movimentação em conta corrente o Banco Genial S.A. ("Banco"), Administrador do Fundo e prestador de serviço de custódia dos títulos da carteira do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo em conta corrente do Fundo mantido junto ao Banco, no montante de R\$10 (2023: 78), se encontra apresentado na rubrica "Bancos" do Balanço Patrimonial.

b) Despesas com partes relacionadas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo apropriou remuneração ao Administrador, conforme divulgado na Nota Explicativa nº 10. O total da despesa e o passivo seguem abaixo:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Taxa de administração - exigibilidades	39	39
Taxa de administração - resultado	(467)	(467)
Taxa de custódia - exigibilidades	4	4
Taxa de custódia - resultado	(52)	(52)

15. Tributação

a) Fundo

Conforme da Lei nº 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ("FIIs") ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas. O imposto retido na fonte da carteira do FII poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos, proporcionalmente aos cotistas que estiverem sujeitos à incidência de imposto de renda.

PLT Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.872.996/0001-53

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário nos ativos Letras Hipotecárias, CRIs, Letras de Crédito Imobiliário e rendimentos distribuídos pelos FIIs e FIAGROs, relacionados nos incisos II e III do art. 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

b) Cotista

Conforme da Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação, na amortização ou no resgate de cotas também sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos, pelo regime de caixa, pelo Fundos de Investimento Imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas (50 cotistas até 31/12/2023).

O referido benefício (i) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (ii) A partir de 01/01/2024, não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O investidor residente ou domiciliado no exterior, que realizar operações financeiras no País de acordo com as normas e condições estabelecidas pelo CMN, não residentes ou domiciliados em país com tributação favorecida, estão sujeitos à alíquota de 15%.

Investidores não residente domiciliados em país com tributação favorecida estão sujeitos a mesma alíquota do residente.

PLT Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.872.996/0001-53

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

16. Contrato de prestação de serviços

A Administradora contratou os seguintes serviços:

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

17. Política de divulgação das informações

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

18. Demandas judiciais

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

19. Instrumentos financeiros derivativos

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

O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

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

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

PLT Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.872.996/0001-53

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

21. Informações adicionais

a) Regulamentação CVM

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM nº 472. As alterações introduzidas pela nova resolução entrariam em vigor a partir de 03 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023.

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

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

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

PLT Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.872.996/0001-53

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

22. Demonstrativo ao valor justo

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

2024			
Ativos	Nível 2	Nível 3	Total
Aplicações Financeiras	965	-	965
Propriedades para Investimentos	-	708.400	708.400
Total do Ativo	965	708.400	709.365

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

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

23. Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral de Cotista realizada em 20 de fevereiro de 2024, foi aprovada: (i) incorporação da totalidade do patrimônio do BPG III Office Fundo de Investimento Imobiliário - FII (CNPJ: 33.269.929/0001-05) no fechamento do mesmo dia e (ii) a adaptação do regulamento à Resolução CVM 175.

Os saldos dos ativos e passivos do fundo incorporado, em 20 de fevereiro de 2024, a serem transferidos para o Fundo, na mesma data, são demonstrados como se segue:

PLT Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.872.996/0001-53

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

ATIVO	483.579
Disponibilidades	66
Cotas de fundos	483.512
Valores a receber	1
PASSIVO	28
Taxa de administração	6
Taxa de custódia	1
Auditoria	21
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	483.551
Cotas integralizadas	463.610
(-) Custos relacionados a emissão de cotas	(10)
Amortização	(54.663)
Lucros Acumulados	74.614

Para fins de determinação da relação de troca das cotas do fundo incorporado por cotas do Fundo, foram adotados os valores das cotas, em 20 de fevereiro de 2024, como se seguem:

Quantidade de cotas do fundo incorporado	463.610.000
Valor da cota do fundo incorporado (R\$)	1,1460
Valor da cota do Fundo (R\$)	0,85824156
Quantidade de cotas do Fundo atribuída aos cotistas do fundo incorporado	563.420,61943

24. Eventos subsequentes

Até a data de emissão desta demonstração financeira não tivemos evento subsequente.

Rodrigo de Godoy
Diretor

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