

# Witex Fundo de Investimento Imobiliário

## CNPJ nº 42.628.319/0001-06

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

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor  
independente para o período de 1º de janeiro  
a 29 de fevereiro de 2024 (data de incorporação pelo Fundo)

Ref.: Relatório nº 253SM-038-PB



# Índice

|                                                                                        | Página |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis                     | 3      |
| Demonstrações contábeis                                                                | 7      |
| Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis                         |        |
| Referente ao período de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da incorporação) | 11     |

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

---

Grant Thornton Auditores  
Independentes Ltda.  
Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -  
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)  
Brasil  
T +55 11 3886-5100  
[www.grantthornton.com.br](http://www.grantthornton.com.br)

Aos Cotistas e ao Administrador do  
Witex Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)  
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Witex Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem a demonstração da posição financeira em 29 de fevereiro de 2024 (data de incorporação pelo Fundo) e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data de incorporação pelo Fundo), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Witex Fundo de Investimento Imobiliário em 29 de fevereiro de 2024 (data de incorporação pelo Fundo), e o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para período de 1º de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data de incorporação pelo Fundo), de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## Base para opinião

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

## Ênfase

### Evento de incorporação

Chamamos atenção à Nota Explicativa nº 13, referente a assembleia geral extraordinária de cotistas ocorrida em 29 de fevereiro de 2024, que deliberou, dentre outros temas, a incorporação, pelo Fundo, do BR7 II Fundo de Investimento Imobiliário, a partir dessa data. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

## Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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

## Valores a receber por venda de imóveis

(Conforme Nota Explicativa no 5, “Investimentos em ações de companhia de Capital Fechado”)

### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 29 de fevereiro de 2024 o Fundo possuía R\$ 1.500.439 mil, o equivalente à 92,60% de seu Patrimônio Líquido, representado por valores a receber, referentes a segunda parcela do preço de aquisição da Companhia BR7 Senado Empreendimentos Imobiliários S.A. Desta forma, entendemos que a valorização, a existência e a realização destes ativos são os principais assuntos de auditoria.

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) recálculo da totalidade dos recebíveis; (iii) exame do contrato de venda; e (iv) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a mensuração dos valores a receber e o respectivo resultado obtido no período, são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis do Fundo.

## Responsabilidade do Administração sobre as demonstrações contábeis

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

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

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

## Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 contábeis.

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

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 31 de março de 2025

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



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

**WITEX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**CNPJ: 42.628.319/0001-06**

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

**Demonstrações da posição financeira**  
**Em 29 de fevereiro de 2024**

(Em milhares de reais)

|                                       | <u>Nota</u> | <u>29/02/2024</u>       | <u>% PL</u>          |
|---------------------------------------|-------------|-------------------------|----------------------|
| ATIVO                                 |             |                         |                      |
| Disponibilidades                      |             | 6                       | 0,00                 |
| Bancos                                |             | 6                       | 0,00                 |
| Aplicações Financeiras                | 4           | 119.931                 | 7,40                 |
| Cotas de fundos de investimentos      |             | 119.931                 | 7,40                 |
| Outros Valores a Receber              |             | 1.500.439               | 92,60                |
| Valores a receber - Venda Senado      | 5           | 1.500.439               | 92,60                |
| TOTAL DO ATIVO                        |             | <u><b>1.620.376</b></u> | <u><b>100,00</b></u> |
| PASSIVO                               |             |                         |                      |
| Valores a Pagar                       |             | 40                      | 0,00                 |
| Taxa de administração                 | 10          | 27                      | 0,00                 |
| Demais valores a pagar                |             | 13                      | 0,00                 |
| TOTAL DO PASSIVO                      |             | <u><b>40</b></u>        | <u><b>0,00</b></u>   |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO                    |             | <u>1.620.336</u>        | <u>100,00</u>        |
| Cotas integralizadas                  | 8           | 1.315.552               | 81,19                |
| Amortização de cotas                  | 8           | (48.447)                | -2,99                |
| Lucros acumulados                     |             | 353.231                 | 21,80                |
| TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO |             | <u><b>1.620.376</b></u> | <u><b>100,00</b></u> |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

**WITEX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**CNPJ: 42.628.319/0001-06**

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

**Demonstrações do resultado**

**Período de 01 de janeiro de 2024 a 29 de fevereiro de 2024 (Data da incorporação)**

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

|                                                                        | <b>Nota</b> | <b>Período de<br/>01/01/2024 a<br/>29/02/2024</b> |
|------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------|
| <b>Resultado de Investimentos em Entidades Cotroladas</b>              | <b>5</b>    | <b>24.679</b>                                     |
| Resultado nas negociações - BR7 Senado Empreendimento Imobiliário S.A. |             | 24.679                                            |
| <b>Receitas</b>                                                        |             | <b>1.247</b>                                      |
| Resultado com aplicações em Cotas de Fundos Multimercado               |             | 1.247                                             |
| <b>Despesas</b>                                                        |             | <b>(60)</b>                                       |
| Taxa de administração                                                  | <b>10</b>   | (54)                                              |
| Despesas com custódia                                                  |             | (6)                                               |
| <b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>                                    |             | <b>25.866</b>                                     |
| <b>RESULTADO ABRANGENTE DO PERÍODO</b>                                 |             | <b>25.866</b>                                     |
| <b>QUANTIDADE DE COTAS</b>                                             |             | <b>1.315.551.958</b>                              |
| <b>RESULTADO LÍQUIDO POR COTA – R\$</b>                                |             | <b>0,0197</b>                                     |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

WITEX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ: 42.628.319/0001-06

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

Demonstrações das mutações no patrimônio líquido  
Período de 01 de janeiro de 2024 a 29 de fevereiro de 2024 (Data da incorporação)  
(Em milhares de reais)

|                                   | Nota | Cotas<br>integralizadas | Amortização de cotas | Lucros<br>acumulados | Total     |
|-----------------------------------|------|-------------------------|----------------------|----------------------|-----------|
| Saldos em 01 de janeiro de 2024   |      | 1.315.552               | (48.447)             | 327.365              | 1.594.470 |
| Resultado Líquido no período      |      | -                       | -                    | 25.866               | 25.866    |
| Saldos em 29 de fevereiro de 2024 |      | 1.315.552               | (48.447)             | 353.231              | 1.620.336 |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

**WITEX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**CNPJ: 42.628.319/0001-06**

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

**Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto**

**Período de 01 de janeiro de 2024 a 29 de fevereiro de 2024 (Data da incorporação)**

**(Em milhares de reais)**

|                                                           | <b>Período de<br/>01/01/2024 a<br/>29/02/2024</b> |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>         |                                                   |
| Aplicação e resgate de cotas de fundo                     | (61.380)                                          |
| Pagamento da Taxa de Administração                        | (54)                                              |
| Pagamento de despesa de auditoria                         | (11)                                              |
| Demais pagamentos/recebimentos                            | (6)                                               |
| <b>CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>          | <b>(61.451)</b>                                   |
| <b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>      |                                                   |
| Recebimento do valor de confissão de dívida - BR7 Senado  | 61.414                                            |
| <b>CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>       | <b>61.414</b>                                     |
| <b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>     |                                                   |
| <b>CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>      | <b>-</b>                                          |
| <b>VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>  | <b>(37)</b>                                       |
| <b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO PERÍODO</b> | <b>43</b>                                         |
| <b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FINAL DO PERÍODO</b>  | <b>6</b>                                          |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis

**Witex Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 42.628.319/0001-06**  
**(Administrado pelo Banco Genial S.A)**

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis  
Referente ao período de 01 de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da incorporação).  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

**1. Informações gerais**

O Witex Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pelo Banco Genial S.A. ("Administrador") e gerido pela Genial Gestão Ltda. ("Gestor"), foi constituído sob a forma de condomínio fechado, em 11 de dezembro de 2020, e iniciou suas operações em 18 de novembro de 2021, com prazo indeterminado de duração, classificado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais 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 qualificados.

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 Alvos; (ii) exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

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.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 29 de fevereiro de 2024, foi aprovada a incorporação do BR7 II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 44.124.739/0001-80 ("BR7 II FII") ao Fundo observado o disposto no Artigo 119 da parte geral da Resolução CVM 175 e no Artigo 44 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**2. Base de preparação e apresentação das demonstrações contábeis**

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

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

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

As demonstrações contábeis referentes ao período de 01 de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 foram preparadas em função da incorporação do BR7 II FII (posição posterior à incorporação), conforme mencionado na nota explicativa 1 e, por este motivo, não estão sendo apresentadas em base comparativa.

**Witex Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 42.628.319/0001-06**  
**(Administrado pelo Banco Genial S.A)**

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis  
Referente ao período de 01 de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da incorporação).  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

Aprovação das demonstrações contábeis

Em 31 de março de 2025 as demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo.

**3. Principais práticas contábeis**

**a. Títulos e valores mobiliários**

Estão representados por cotas 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.

**b. Ativos financeiros de natureza não imobiliária**

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

**c. Demonstração do valor justo**

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

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

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

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

**d. Apuração do resultado**

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

## Witex Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 42.628.319/0001-06

(Administrado pelo Banco Genial S.A)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Referente ao período de 01 de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da incorporação).

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### e. Estimativa contábil

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

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 seus investimentos em ações de entidade controlada.

### f. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

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

### g. 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.

### h. Demonstração dos fluxos de caixa

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

Para fins de 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. Cotas de fundos de investimento

|                                                                                         | 29/02/2024 |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
|                                                                                         | Quantidade | Valor contábil |
| BKFD Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado | 72.099.597 | 119.931        |
| <b>Total</b>                                                                            |            | <b>119.931</b> |

## 5. Venda de ações de companhia de Capital Fechado

### a) BR7 Senado Empreendimentos Imobiliários S.A. ("BR7 Senado")

Conforme Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, e Termo de Fechamento, 30 de novembro de 2021, a BR7 Senado foi vendida pelo valor atualizado de R\$ 2.120.202, cabendo ao Fundo 64% de participação, a serem recebidos da seguinte forma:

**Witex Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 42.628.319/0001-06**  
**(Administrado pelo Banco Genial S.A)**

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis  
Referente ao período de 01 de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da incorporação).  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

- (i) Primeira Parcela: R\$ 63.500, cabendo ao Fundo o montante de R\$ 40.640, na proporção de suas ações. Tal montante foi recebido na mesma data do termo.
- (ii) Segunda Parcela: R\$ 2.056.702, cabendo ao Fundo o montante de R\$ 1.316.289, na proporção de suas ações, a ser atualizado pela variação IPCA/IBGE e acrescido de juros à taxa de 4,19% ao ano, até a data do seu efetivo recebimento, no prazo de até 365 dias contados da data do fechamento.

Em 29 de fevereiro de 2024, o Fundo possui um saldo a receber desta venda no montante de R\$ 1.500.439. O Fundo notificou o comprador a respeito do inadimplemento da segunda parcela e o prazo está sendo renegociado entre as partes.

## **6. 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 derivativos no período de 01 de janeiro a 29 de fevereiro de 2024.

## **7. Gerenciamento e fatores de risco**

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

### **a. 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. 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. Risco 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.

## **Witex Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 42.628.319/0001-06**

**(Administrado pelo Banco Genial S.A)**

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Referente ao período de 01 de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da incorporação).

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### **c. Risco 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, 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, ocasionando volatilidade no valor de suas Cotas.

### **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 da(s) Classe(s), 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 Apêndice(s) (conforme aplicável) poderão afetar negativamente o Fundo, a Classe, a e os Cotistas, independentemente das proteções e salvaguardas estabelecidas nestes documentos. Este Regulamento, Anexo(s) e Apêndice(s) (conforme aplicável), 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.

**Witex Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 42.628.319/0001-06**  
**(Administrado pelo Banco Genial S.A)**

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis  
Referente ao período de 01 de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da incorporação).  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

**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.

**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 conseqüente 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 conseqüentemente 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 conseqüentemente acarretar prejuízos à carteira da Classe.

**l. Risco de desconsideração 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 desconsideração 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.

**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, mudanças impostas aos Ativos da carteira, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos.

## **Witex Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 42.628.319/0001-06**

**(Administrado pelo Banco Genial S.A)**

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Referente ao período de 01 de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da incorporação).

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### **8. Patrimônio Líquido**

#### **a. Emissão**

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, assumem forma nominativa, escriturais e registradas em nome de seus titulares, pelo Administrador e dão direito aos seus detentores a voto em Assembleias Gerais de Cotistas.

Todas as Cotas farão jus aos mesmos direitos, incluindo com relação a distribuições a título de amortização.

As cotas do Fundo representativas do patrimônio inicial devem ser integralizadas em moeda corrente nacional de acordo com as chamadas de capital realizadas pelo Administrador nos termos do regulamento do Fundo.

O Administrador realizou a primeira emissão de cotas no montante total de até R\$1.400.000, divididos em 1.400.000.000 de cotas, em série única, no valor de R\$1,00 cada uma, por meio de uma oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476/09, conforme alterada.

Em 18 de novembro de 2021, foram subscritas 1.315.551.958 cotas, pelo montante de R\$1.315.552 e integralizadas por meio dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 47ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., anteriormente denominada RB Capital Securitizadora S.A., em Circulação ("CRI") e das Letras de Crédito Imobiliários emitidas pelo Genial em 30 de dezembro de 2020, cujo lastro é a Cédula de Crédito Bancário No 031/20, emitida pela Companhia em favor da Genial, em 30 de dezembro de 2020 ("LCI"), ambos de titularidade do subscritor.

Em 29 de fevereiro de 2024, o Fundo possuía 1.315.551.958 cotas pelo montante de R\$1.315.552.

Com a incorporação do BR7 II FII em 29 de fevereiro de 2024, o Fundo passou a ter R\$2.060.621 cotas integralizadas.

#### **b. Amortização**

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.

Durante o período de 01 de janeiro a 29 de fevereiro de 2024, o fundo não realizou amortização de cotas.

#### **c. Resgate**

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

**Witex Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 42.628.319/0001-06**  
**(Administrado pelo Banco Genial S.A)**

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis  
Referente ao período de 01 de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da incorporação).  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**d. Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade**

A rentabilidade proporcionada pelo Fundo, comparada com o patrimônio líquido médio e o valor nominal da cota no encerramento do último período foram os seguintes:

| Período de                              | Valor da Cota R\$ | Patrimônio Líquido Médio | Rentabilidade (%) |
|-----------------------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|
| 01 de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 | 1,2317            | 1.609.278                | 1,62              |

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

**9. Distribuição de resultados**

O Fundo 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 aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento. O resultado auferido pelo Fundo no período serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 15º dia útil de cada mês.

Durante o período de 01 de janeiro a 29 de fevereiro de 2024, o Fundo não efetuou a distribuição de resultados.

**10. Remuneração do Administrador e encargos**

**a. Taxa de administração e gestão**

Pelos serviços de administração e gestão da Classe, a Classe pagará uma taxa de administração equivalente ao total de R\$ 27 mensais (“Taxa de Administração”), devendo a mesma ser paga até o último dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Durante o período de 01 de janeiro a 29 de fevereiro de 2024, o Administrador fez jus a R\$54 referente taxa de administração.

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

**b. Demais encargos**

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

|                       | Período de 01 de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 | % sobre Patrimônio líquido médio |
|-----------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------|
| Taxa de administração | 54                                                 | 0,003%                           |
| Outras despesas       | 6                                                  | 0,001%                           |
| <b>Total</b>          | <b>60</b>                                          | <b>0,004%</b>                    |

**Witex Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 42.628.319/0001-06**  
**(Administrado pelo Banco Genial S.A)**

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis  
Referente ao período de 01 de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da incorporação).  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

**11. Tributação**

**a) O Fundo**

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

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

**b) Cotista**

De acordo com o artigo 14 da Instrução Normativa RFB 1585/2015, em relação aos cotistas pessoas físicas, ficam isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício só será concedido caso o FII possua no mínimo 50 cotistas e caso o cotista pessoa física titular das cotas que façam jus ao recebimento possua menos que 10% da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585/2015, os rendimentos auferidos por cotistas não-residentes no país estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (no caso de não-residente localizado em paraíso fiscal, a alíquota aplicável é de 20%).

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

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

**12. Prestadores de serviços**

O Administrador 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.   |

**Witex Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 42.628.319/0001-06**  
**(Administrado pelo Banco Genial S.A)**

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis  
Referente ao período de 01 de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da incorporação).  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

**13. Alterações estatutárias**

Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 29 de fevereiro de 2024, foi deliberada:

- (i) Incorporação do BR7 II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 44.124.739/0001-80 ("BR7 II FII"), ao Fundo observado o disposto no Artigo 119 da parte geral da Resolução CVM 175 e no Artigo 44 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

| <u>BR7 II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</u> |                           |
|-------------------------------------------------|---------------------------|
| <u>Quantidade de cotas</u>                      | <u>Patrimônio líquido</u> |
| 745.068.789                                     | 882.176                   |

**14. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento à Resolução CVM nº 162, registra-se que o Fundo, durante o período de 01 de janeiro a 29 de fevereiro de 2024, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

**15. Demandas judiciais**

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

**16. Partes relacionadas**

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 12, durante o período findo em 29 de fevereiro de 2024, não foram realizadas demais operações com partes relacionadas ao Fundo.

**17. Política de divulgação das informações**

A divulgação das informações do Fundo é realizada através de anúncio publicado no periódico utilizado para a divulgação de informações do Fundo, por meio de carta, com aviso de recebimento, endereçada a cada cotista ou por meio eletrônico com confirmação de recebimento de cada cotista.

## **Witex Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 42.628.319/0001-06**

**(Administrado pelo Banco Genial S.A)**

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Referente ao período de 01 de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da incorporação).

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### **18. Informações adicionais**

#### **a) Regulamentação CVM**

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

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

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

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

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

#### **b) Mudanças na tributação**

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

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

## **Witex Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 42.628.319/0001-06**

**(Administrado pelo Banco Genial S.A)**

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Referente ao período de 01 de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da incorporação).

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

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

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

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

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

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

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

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

## **Witex Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 42.628.319/0001-06**

**(Administrado pelo Banco Genial S.A)**

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Referente ao período de 01 de janeiro a 29 de fevereiro de 2024 (data da incorporação).

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

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

### **Rendimento acumulado**

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

## **19. EVENTOS SUBSEQUENTES**

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

Cintia Sant'Ana de Oliveira  
Diretora

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