Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento em Participações Chardonnay Capital Semente

20.087.171/0001-07

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 com
Relatório do Auditor Independente

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
Fundo de Investimento em Participações Chardonnay Capital Semente
(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo - SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento em Participações Chardonnay Capital Semente ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, 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, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento em Participações Chardonnay Capital Semente em 31 de dezembro de 2023 o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento em Participações.

Base para opinião com ressalva

Conforme apresentado no balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2023, o Fundo detinha investimento em ações de companhia fechada no montante de R$ 17.100 mil, equivalente a 94,00% de seu patrimônio líquido. Durante nossos trabalhos de auditoria, identificamos, com base nas evidências que nos foram disponibilizadas, que o saldo contábil estava registrado a maior em R$ 515 mil, representando 2,83% do patrimônio líquido do Fundo. Adicionalmente, as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram auditadas por outro auditor independente, que emitiu relatório contendo ressalva, relacionada ao mesmo assunto, com efeito de R$ 3.927 mil a maior no balanço patrimonial,. Consequentemente, em 31 de dezembro de 2023, o saldo do investimento registrado sob a rubrica "ações de companhia fechada" e o patrimônio líquido do Fundo se encontravam superavaliados em R$ 515 mil e o resultado do exercício, considerando o efeito da ressalva do exercício anterior, encontrava-se subavaliado em R$ 3.412 mil.

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.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Principais assuntos de auditoria

Com exceção do assunto descrito na seção “Base para opinião com ressalva”, não existem outros principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras do Fundo para o período findo em 31 de dezembro de 2022 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 22 de junho de 2023, com uma opinião com ressalva.

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 Investimento em Participações 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.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Building a better working world

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.

- Concluímos 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.

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

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Building a better working world

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, 27 de maio de 2025.

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



Rui Borges
Contador CRC SP-207135/O

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Fundo de Investimento em Participações Chardonnay Capital Semente

CNPJ: 20.087.171/0001-07

Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 05.389.174/0001-01

Balanço Patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(em milhares de reais, exceto quando especificado)

		2023			2022		
Aplicações/especificações	**Nota explicativa**	**Quantidade**	**Mercado/ realização**	**% sobre patrimônio líquido**	**Quantidade**	**Mercado/ realização**	**% sobre patrimônio líquido**
Disponibilidades			**7**	**0,03**		**8**	**0,04**
Operações compromissadas			**1.099**	**4,92**		**905**	**4,05**
Letras do Tesouro Nacional		1.553,000	1.099	4,92	968,000	905	4,05
Títulos e valores mobiliários							
Ações de companhia fechada			**17.100**	**94,00**		**21.442**	**95,98**
X3 Real Estate Imobiliária e Participação Ltda.	4	3.742.052,000	17.100	94,00	3.742.052,000	21.442	95,98
Total do ativo			**18.206**	**100,08**		**22.355**	**100,06**
Valores a pagar			**15**	**0,07**		**14**	**0,06**
Outros valores a pagar			15	0,07		14	0,06
Patrimônio líquido			**18.191**	**100,00**		**22.341**	**100,00**
Total do passivo e patrimônio líquido			18.206	100,08		22.355	100,06

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Fundo de Investimento em Participações Chardonnay Capital Semente

CNPJ: 20.087.171/0001-07

Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 05.389.174/0001-01

Demonstração do resultado e outros resultados abrangentes

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(em milhares de reais, exceto quando especificado)

Composição do resultado do exercício	Nota explicativa	2023	2022
Operações compromissadas			
		116	**186**
Apropriação de rendimentos de operações compromissadas		116	186
Renda variável e outros títulos e valores mobiliários	**4**	**(4.224)**	**3.927**
Valorização/Desvalorização das ações de companhia fechada		(4.342)	3.927
Dividendos		118	-
Outros Resultados		**-**	**20**
Despesas		**(42)**	**(39)**
Auditoria e custódia		(20)	(20)
Despesa com Cetip/Selic		(12)	(9)
Taxa de fiscalização		(10)	(10)
Lucro dos exercícios		**(4.150)**	**4.094**
Resultado abrangente total		**(4.150)**	**4.094**

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Fundo de Investimento em Participações Chardonnay Capital Semente
CNPJ: 20.087.171/0001-07

Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 05.389.174/0001-01

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(em milhares de reais, exceto quando especificado)

	Capital Integralizado	Rendimentos apropriados	Lucros acumulados	Total
Patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2021	**3.598**	**(4.050)**	**22.699**	**22.247**
Total de 4.670.531,00 cotas a R$ 4,763200				
Resultado do exercício de 2022			4.094	4.094
Amortização de rendimentos recebidos			(4.000)	(4.000)
Patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2022	**3.598**	**(4.050)**	**22.793**	**22.341**
Total de 4.670.531,000 cotas a R$ 4,693350				
Resultado do exercício de 2023			(4.150)	(4.150)
Patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2023	**3.598**	**(4.050)**	**22.643**	**18.191**
Total de 4.670.531,000 cotas a R$ 3,757114				

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Fundo de Investimento em Participações Chardonnay Capital Semente

CNPJ: 20.087.171/0001-07

Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 05.389.174/0001-01

Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(em milhares de reais, exceto quando especificado)

	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado dos exercícios	**(4.150)**	**4.094**
Ajustes para reconciliar o prejuízo do exercício com o fluxo de caixa	**4.342**	**(3.927)**
(-/+) Valorização das ações de companhia fechada	4.342	(3.927)
Variações de ativos e passivos	**1**	**(20)**
(+) Auditoria e custódia	-	(10)
(+) Outros Valores a pagar	1	(10)
(=) Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**193**	**147**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	**(194)**	**3.852**
(+) Liquidação de títulos públicos	(194)	3.852
(=) Caixa proveniente das atividades de investimento	**(1)**	**3.999**
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	**-**	**(4.000)**
(-) Amortização de Cotas	-	(4.000)
(=) Caixa proveniente das atividades de financiamentos	**-**	**(4.000)**
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	**(1)**	**(1)**
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	8	7
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	7	8
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	**(1)**	**1**

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Fundo de Investimento em Participações Chardonnay Capital Semente

CNPJ: 20.087.171/0001-07

Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 05.389.174/0001-01

Notas Explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(em milhares de reais, exceto quando especificado)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento em Participações Chardonnay Capital Semente ("Fundo"), administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora"), foi constituído em 21 de maio de 2014, tendo iniciado suas operações em 18 de março de 2014, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 26 (vinte e seis) anos, contados da data da integralização das cotas constitutivas do patrimônio inicial mínimo de R$ 1.000, prorrogáveis por mais 26 anos mediante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

O Fundo é destinado a investidores qualificados e tem como objetivo buscar, no longo prazo, a valorização do capital investido por meio da aquisição de cotas de fundo de investimento em participações, de cotas de fundos de ações (mercado de acesso), ações, debêntures simples, bônus de subscrição ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações e/ou representativos de participação em sociedades limitadas ("Títulos ou Valores Mobiliários"), de emissão de companhias, abertas ou fechadas, e/ou de sociedades empresárias limitadas ("Companhias Investidas"), e/ou outros ativos, de acordo com a política de investimento do Fundo.

A gestão da carteira do Fundo compete à Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Gestora").

O Fundo tem um Comitê de Investimentos soberano na determinação dos investimentos e desinvestimentos do Fundo, o qual indicará, aprovará e acompanhará os investimentos e desinvestimentos realizados pelo Fundo, a performance de sua carteira de aplicações e as atividades do Administrador e da Gestora no cumprimento de suas obrigações referentes ao Fundo.

A Gestora poderá, sem necessidade de prévia aprovação do Comitê de Investimentos, realizar desinvestimentos com relação a recursos investidos em ativos líquidos, desde que para o fim exclusivo de realizar o pagamento das despesas e obrigações do Fundo.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, este está sujeito às oscilações de mercado, podendo inclusive, ocorrer perda de capital investido.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento em participações, conforme as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

A CVM publicou em 30 de agosto de 2016 as instruções ICVM 578 e ICVM579 ("Instruções"), que dispõem sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento em participações "FIPs", em substituição à Instrução CVM 391. Estas novas Instruções, tem como objetivo modernizar as regras aplicáveis aos FIPs em diversos aspectos, dentre outros, destacamos os seguintes: (i) a possibilidade dos FIPs investirem em títulos e valores mobiliários de emissão de sociedades limitadas; (ii) de aplicarem em ativos no exterior; (iii) da obrigatoriedade da classificação dos FIPs conforme a composição de sua carteira; (iv) da elaboração e divulgação das demonstrações financeiras dos FIPs (definindo novo formato de apresentação), estabelecendo os critérios contábeis para classificação dos FIPs; (v) da classificação e mensuração dos ativos e passivos e definição das informações mínimas a serem divulgadas nas notas explicativas às demonstrações financeiras.

A Administração do Fundo, com base na Instrução CVM nº 579, avaliou e classificou o Fundo como "EntidadeE de Investimento" e, por esse motivo, elabora exclusivamente demonstrações financeiras individuais. A classificação foi definida considerando-se os seguintes julgamentos e premissas, aplicáveis às entidades de investimentos, conforme definido pela referida norma:

- O Fundo obtém recursos de um ou mais investidores com o propósito de atribuir o desenvolvimento e a gestão de uma carteira de investimento a um gestor qualificado, que possui plena discricionariedade na representação e na tomada de decisão junto às entidades investidas, não sendo obrigado consultar os cotistas para essas decisões e tampouco indicar os cotistas ou partes a eles ligadas, como representantes nas entidades investidas. Quanto à plena discricionariedade, não se caracterizam os casos em que os cotistas deliberem sobre propostas encaminhadas pelo gestor, por meio de comitê de investimento, em relação às decisões inerentes à composição da carteira do Fundo;

- O Fundo se compromete com os investidores com o objetivo de investir os recursos unicamente com o propósito de retorno através de apreciação do capital investido, renda ou ambos;

- O Fundo substancialmente é mensurado e avaliado quanto ao desempenho de seus investimentos, para fins de modelo de gestão, com base no valor justo;

- O Fundo define em seu regulamento estratégias para o desinvestimento, assim como a possibilidade de propor e realizar, dentro do prazo estabelecido nas estratégias, o desinvestimento, de forma a maximizar o retorno para os cotistas.

3. Descrição das principais práticas contábeis

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

Operações compromissadas: são operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

Ações sem cotação de mercado: As ações de companhia de capital fechado, sem cotação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, são registradas inicialmente pelo seu respectivo valor de aquisição e ajustadas, ao menos na data da apresentação das demonstrações financeiras, pelo seu valor justo nos termos da Instrução CVM nº 579. Os ganhos ou perdas decorrentes de avaliação dos ativos, ainda que não realizados financeiramente, são reconhecidos na Demonstração do Resultado do exercício.

Em 31 de dezembro de 2023, a participação societária na companhia de capital fechado detida pelo Fundo está registrada pelo seu valor justo (Nota 4).

Bonificações: As bonificações eram registradas na carteira de títulos apenas pelas respectivas quantidades, sem modificação do valor dos investimentos, quando as respectivas ações eram consideradas "ex-direito" na B3 S.A.

Dividendos e juros sobre capital próprio: Os recursos decorrentes de desinvestimentos, dividendos ou juros sobre o capital próprio distribuídos pelas Companhias Alvo, assim como de quaisquer outros valores recebidos pelo Fundo em decorrência de seus investimentos na referida companhia, que ocorrerem durante o Período de Investimento, poderão ser destinados a reinvestimento ou à amortização de Cotas, conforme deliberação do Comitê de Investimento.

Se a liquidação ocorrer, de forma parcial ou integral, durante o Período de Desinvestimento, os recursos obtidos serão obrigatoriamente destinados à amortização de Cotas, exceto se deliberado de forma contrária pela Assembleia Geral de Cotistas. Dividendos ou juros sobre o capital próprio distribuídos pelas Companhias Holding, assim como quaisquer outros rendimentos recebidos pelo Fundo em decorrência de seus investimentos na referida companhia, durante o Período de Desinvestimento, deverão ser diretamente repassados aos Cotistas, exceto se deliberado de forma contrária pela Assembleia Geral de Cotistas.

Para atender suas necessidades de caixa, o Fundo poderá proceder a novas chamadas de capital, até o limite dos Compromissos de Investimento, ou reter a totalidade ou parte dos recursos resultantes da alienação, total ou parcial, de um investimento integrante da Carteira do Fundo, ou de dividendos, juros ou quaisquer outros rendimentos oriundos de tais investimentos.

Outros ativos e passivos: Os valores a receber e as obrigações são demonstradas pelos valores conhecidos e calculáveis, incluindo, quando aplicável, os encargos e as variações monetárias incorridas.

Receitas e despesas: As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

4. Títulos e valores mobiliários

4.1 Composição por título, montante, natureza e faixas de vencimento

Ações de companhia fechada: As cotas de companhia fechada registradas no Fundo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão descritas abaixo:

31/12/2023	% Capital Social	Valor contábil em 2022	Ajuste a valor justo	Valor contábil em 2023
X3 Real Estate Imobiliária e Participação LTDA.	29,51%	21.442	(4.342)	17.100

31/12/2022	% Capital Social	Valor contábil em 2021	Ajuste a valor justo	Valor contábil em 2023
X3 Real Estate Imobiliária e Participação LTDA.	29,51%	17.515	3.927	21.442

X3 Real Estate Imobiliária e Participação LTDA. ("X3")

A X3 Real Estate Imobiliária e Participação LTDA. ("Investida" ou "X3 Real Estate") é uma sociedade empresária limitada, constituída em 19 de fevereiro de 2014, com prazo de duração indeterminado e regida por seu estatuto social e pelas disposições legais aplicáveis, incluindo a Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002 e supletivamente pela Lei 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (Leis das Sociedades por Ações).

A Investida tem sede e foro na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo e tem por objeto social a corretagem na compra e venda de bens imóveis; avaliação de bens imóveis; intermediação na compra e venda e locação de bens imóveis; assessoria e planejamento de empreendimentos imobiliários; prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário; participação em outros empreendimentos e sociedades relacionadas ou não com suas atividades, como sócia ou acionista. Empresa de intermediação de imóveis que franqueou a marca Sotheby´s no Brasil.

O capital social subscrito da X3 Real Estate, em 31 de dezembro de 2023 é de R$ 12.679 (2022 – R$ 12.679) composto por 12.679.393 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal no valor de R$ 1,00 cada.

Em 26 de junho de 2024, foi emitida a demonstração financeira que compreende o balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2023, as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, não houve assuntos significativos que modificou o assunto da demonstração financeira.

Mensuração do valor justo das ações

Para suportar a emissão das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023, a participação societária em companhia de capital fechado detida pelo Fundo está registrada pelo valor justo obtido por meio de laudo de avaliação com base no método de fluxo de caixa descontado.

A administradora do Fundo, Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., dentro de suas prerrogativas e expertise no setor, elaborou a modelagem para avaliação econômico-financeira da investida do Fundo, cujas principais premissas estão descritas abaixo:

Data da avaliação	Outubro de 2023
Período projetado	10 anos
Comissão média	3,1% sobre Valor Geral de Vendas (VGV)
Royalty Fee	3% de acordo com o *Master Franchising Agreement* (MFA)
Endividamento	Não possui
Regime tributário	Lucro presumido
Taxa de desconto (Ke)	16,40%

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 1, o Fundo foi classificado como "Entidade de Investimento" e em virtude disso, seus investimentos em ações de companhia de capital fechado, em 31 de dezembro de 2023, estão registrados pelo seu valor justo no montante total de R$ 17.100 (R$ 21.442 em 2022).

As avaliações econômico-financeiras foram elaboradas pela administradora do Fundo, cuja data-base do laudo foi 31 de outubro de 2023, apurou desvalorização se comparada ao valor justo anterior e gerou um ajuste negativo no montante de R$ 4.342 (R$ 3.927 em 2022) que está apresentado na Demonstração do Resultado na rubrica "Valorização/Desvalorização das ações de companhia fechada".

A administração revisa anualmente o valor justo de seus empreendimentos com o objetivo de avaliar a existência de eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração do valor justo registrado no Fundo.

A administradora do Fundo efetuou esta revisão na data-base de 31 de dezembro de 2023 e não identificou qualquer evento ou condição que afetasse a avaliação realizada para a data-base do laudo mencionado.

4.2 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não poderá realizar diretamente operações com derivativos, exceto se exclusivamente para fins de proteção patrimonial ou se envolverem opções de compra ou venda de ações das Companhias Investidas com o propósito de ajustar o preço de aquisição da companhia com o consequente aumento ou diminuição futura na quantidade de ações investidas ou alienar essas ações no futuro como parte da estratégia de desinvestimento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

5. Gerenciamento de riscos

Os principais riscos a que o Fundo está exposto são os abaixo relacionados. A lista a seguir não é exaustiva, o Fundo pode estar exposto a riscos adicionais:

Risco de Liquidez: as aplicações em valores mobiliários do Fundo apresentam peculiaridades em relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimentos brasileiros, em razão das características de prazo e duração do mesmo. Caso o Fundo precise se desfazer de parte desses valores mobiliários como debêntures, bônus, ações de companhias fechadas, ou abertas com pouca negociação, poderá não haver comprador ou o preço de negociação obtido poderá ser reduzido devido à baixa liquidez no mercado imobiliário no país, causando perda de patrimônio do Fundo e, consequentemente, do capital investido pelos cotistas.

Risco do Mercado Secundário: O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, assim, o resgate das cotas só poderá ser feito ao término do prazo de duração do Fundo, razão pela qual se, por qualquer motivo, antes de findo tal prazo, o investidor resolva desfazer-se de suas cotas, ele terá que aliená-las no mercado secundário de cotas de fundos de investimento, mercado esse que, no Brasil, não apresenta alta liquidez, o que pode acarretar dificuldades na alienação dessas cotas e/ou ocasionar a obtenção de um preço de venda que cause perda patrimonial ao investidor.

Risco de restrições à negociação: As cotas do Fundo serão distribuídas mediante esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, de 16 de janeiro de 2009, e alterações posteriores ("ICVM 476"), de modo que somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição. Desta forma, caso o investidor precise negociá-las antes desse prazo, ele estará impossibilitado de fazê-lo.

Risco de Derivativos: consiste no risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos cotistas. Mesmo para o Fundo, que utiliza derivativos exclusivamente para proteção das posições à vista, existe o risco da posição não representar um *hedge* perfeito ou suficiente para evitar perdas ao Fundo.

Risco de Mercado: consiste no risco de flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações políticas, econômicas e fiscais. Esta constante oscilação de preços pode fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Risco de Concentração: O risco associado às aplicações do Fundo é diretamente proporcional à concentração das aplicações. Quanto maior a concentração das aplicações do Fundo em uma única companhia emissora de títulos, maior será a vulnerabilidade do Fundo em relação ao risco de tal emissora. O Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) de seus recursos em uma única Companhia Investida, do mesmo setor econômico e região geográfica, sem restrições quanto a condição econômica, operacionais, regulatórias ou estratégicas.

Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos e à Política Governamental: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da Gestora, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e de mudanças legislativas, poderão resultar em (a) perda de liquidez dos ativos que compõem a carteira do Fundo; (b) inadimplência dos emissores dos ativos; e (c) incremento significativo no volume das amortizações de cotas aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas. Tais fatos poderão acarretar prejuízos para os cotistas e atrasos nos pagamentos dos regastes por ocasião da liquidação do Fundo. Não obstante, o Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o Governo Brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda eaumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas oufatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Riscos relacionados às Companhias Investidas: Os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelo cotista. A carteira de investimentos estará concentrada em títulos e/ou valores mobiliários de emissão das Companhias Investidas. Embora o Fundo tenha sempre participação no processo decisório das respectivas Companhias Investidas, não há garantias de (i) bom desempenho de quaisquer das Companhias Investidas; (ii) solvência das Companhias Investidas; e (iii) continuidade das atividades das Companhias Investidas. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados da carteira de investimentos e o valor das cotas. Não obstante a diligência e o cuidado da Gestora, os pagamentos relativos aos títulos e/ou valores mobiliários de emissão das Companhias Investidas, como dividendos, juros e outras formas de remuneração/bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional da respectiva Companhia Investida, ou, ainda, outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos.

Riscos Relacionados aos Setores de Atuação das Companhias Investidas: O objetivo do Fundo é realizar investimentos em Companhias Investidas sujeitas a riscos característicos e individuais dos distintos segmentos em que atuam, os quais não são necessariamente relacionados entre si, e que podem direta ou indiretamente influenciar negativamente o valor das cotas.

Riscos Relacionados à Distribuição de Dividendos Diretamente aos Cotistas: Os recursos gerados pelo Fundo serão provenientes essencialmente dos rendimentos, dividendos e outras remunerações que sejam atribuídas aos valores mobiliários integrantes de sua carteira, bem como pela alienação de bens emitidos pelas Companhias Investidas. Portanto, a capacidade do Fundo de amortizar cotas está condicionada ao recebimento pelo Fundo dos recursos acima citados.

Risco de Patrimônio Negativo: As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Risco de Crédito: Consiste no risco dos emissores de valores mobiliários e ativos financeiros de renda fixa que integram ou que venham a integrar a carteira do Fundo e/ou outras partes envolvidas em operações realizadas pelo Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo.

Demais Riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e/ou da Gestora, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos em determinados ativos financeiros integrantes da carteira de investimentos do Fundo.

Controles relacionados aos riscos

O investimento do Fundo é predominantemente em ações de empresa de capital fechado, sendo os riscos administrados através do monitoramento das atividades da empresa investida.

Embora seja mantido sistema de gerenciamento de risco das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas.

6. Emissões, resgates, amortizações de cotas

Emissão: Novas distribuições de cotas do Fundo dependerão de prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e registro – ou dispensa, conforme o caso – da oferta de distribuição na CVM. Na hipótese de nova distribuição de cotas, será utilizado como preço de emissão, o valor da cota do primeiro dia útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos pelos cotistas em favor do Fundo.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023, não foram subscritas ou integralizadas cotas no Fundo.

Resgate: Não haverá resgate de cotas, a não ser por ocasião do término do Prazo de Duração, ou de sua liquidação.

Amortização: A amortização de cotas dependerá de prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e abrangerá todas as cotas do Fundo, mediante rateio das quantias a serem distribuídas pelo número de cotas existentes.

7. Política de distribuição dos resultados

As quantias atribuídas ao Fundo a título de dividendos, declarados em favor das ações de sua propriedade e que venham a ser distribuídos a qualquer tempo pelas companhias integrantes da carteira do Fundo, serão distribuídas aos cotistas, na proporção das cotas por eles detidas em, no máximo, 20 (vinte) dias úteis após o recebimento pelo Fundo, exceto se deliberado de forma diversa pelos cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

Em 28 de julho de 2023 a empresa investida X3 Real Estate Imobiliária e Participação Ltda. deliberou e aprovou a distribuição de lucros no montante de R$ 500 a título de adiantamento. Com a distribuição o FIP Chardonnay recebeu o montante de R$ 118.

8. Remuneração do Administrador

Taxa de administração: Não é devida qualquer taxa de administração pelo Fundo.

Taxa de custódia: Pelos serviços de custódia dos ativos financeiros e valores mobiliários e tesouraria da carteira do Fundo, o Custodiante fará jus ao montante equivalente a 0,01% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo.

A taxa de custódia deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o fundo auferiu despesa de R$ 2 (R$ 2 em 2022), a título de taxa de custódia, conforme composição do resultado do exercício.

Taxa de gestão: Não é devida qualquer taxa de gestão pelo Fundo.

Taxa de performance: Não é devida qualquer taxa de performance pelo Fundo.

Taxa de ingresso e saída: Não é devida qualquer taxa de ingresso e saída pelo Fundo.

9. Custódia dos títulos da carteira

Os títulos públicos federais são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC.

As ações de companhias fechadas em nome do Fundo estão registradas no Contrato Social da Companhia Investida.

10. Tributação

Imposto de renda: De acordo com a Lei nº 11.312/06, os rendimentos auferidos no resgate de cotas dos Fundos de Investimento em Participações, inclusive quando decorrentes da liquidação do Fundo, ficam sujeitos ao imposto de renda na fonte à alíquota de 15% incidente sobre a diferença positiva entre o valor de resgate ou amortização e o custo de aquisição das cotas, àqueles cotistas sujeitos à tributação.

11. Encargos debitados ao fundo

Os encargos debitados do Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio no exercício de 31 de dezembro de 2023, estão apresentados da seguinte maneira:

	31/12/2023		31/12/2022	
Valores a pagar	**Valor**	**%/PL Médio**	**Valor**	**%/PL Médio**
Auditoria e custódia	20	0,10%	20	0,10%
Custo Cetip/Selic	12	0,06%	9	0,04%
Taxa de fiscalização	10	0,05%	10	0,05%
	42	**0,21%**	**39**	**0,19%**
	PL Médio	19.700		20.390

12. Rentabilidade do Fundo

A rentabilidade calculada com base na variação da cota no encerramento de cada exercício, desconsiderando-se as amortizações ocorridas, e o patrimônio líquido médio diário foram os seguintes:

Exercícios findo em	**Patrimônio líquido médio**	**Rentabilidade %**
31 de dezembro de 2023	19.700	(18,58)
31 de dezembro de 2022	20.390	(1,47)

13. Transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui os seguintes saldos com partes relacionadas e os seguintes montantes de resultado apurado em transações com partes relacionadas:

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Transação	Posição em 31/12/2023	Resultado em 31/12/2023	Parte relacionada
Disponibilidades	7	-	Banco Modal S.A.
Taxa de custódia	-	(2)	Modal DTVM Ltda.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Administrador possuía o total de 4.670.531 (4.670.531 em 2022) cotas do Fundo que correspondem a 100% do seu patrimônio líquido.
Em conformidade com a Instrução nº 577/16 da CVM, informamos que o Fundo realizou operações com títulos e valores mobiliários por intermédio da Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. As informações referentes às operações estão demonstradas abaixo:

Operações compromissadas com partes relacionadas

	Operações realizadas com parte relacionada/total de operações (a)		Volume médio/Patrimônio líquido médio		Taxa Média (b)	
Mês/Ano	Total de compras	Total de vendas	Compra	Venda	Contratada	SELIC (BACEN)
jan/23	19.639	19.648	4,00%	4,00%	13,35%	13,65%
fev/23	16.109	16.117	4,01%	4,01%	13,35%	13,65%
mar/23	20.752	20.763	4,06%	4,06%	13,35%	13,65%
abr/23	16.415	16.423	4,69%	4,69%	13,35%	13,65%
mai/23	20.111	20.121	4,70%	4,70%	13,35%	13,65%
jun/23	19.318	19.328	0,00%	0,00%	13,35%	13,65%
jul/23	19.523	19.533	4,57%	4,58%	13,35%	13,65%
ago/23	22.422	22.433	4,82%	4,82%	12,91%	13,19%
set/23	21.311	21.321	6,08%	6,08%	12,70%	12,98%
out/23	22.556	22.567	5,85%	5,85%	12,38%	12,65%
nov/23	21.700	21.710	6,19%	6,19%	11,91%	12,18%
dez/23	20.785	20.795	6,22%	6,23%	11,63%	11,93%

(a) Todas as operações compromissadas foram realizadas com o Banco Modal S.A. e Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

(b) As taxas médias não são ponderadas pelo volume.

14. Demandas judiciais

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

15. Contrato de prestação de serviço de auditoria

O Fundo não contratou outros serviços junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis, que não seja o de auditoria das demonstrações contábeis.

16. Política de divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação diária do valor da cota e do patrimônio do Fundo, envio de extrato mensal a cotistas e a disponibilização à cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

Eduardo Rebelatto
CRC-SP-328.400/O-8

Lizandro Sommer Arnoni
Diretor Responsável

***